Bestemmingsplan Meppel – Partiële herziening 'Meppel – Bedrijventerrein Oevers E'
(vastgesteld)



Bestemmingsplan Meppel – Partiële herziening ‘Meppel – Bedrijventerrein Oevers E’

vastgesteld
NL.IMRO.0119.OeversE2020-BPC1

September 2022

Partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplan 6
1.4 Juridische vorm 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **10**
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden **14**

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **15**
5.1 Algemeen 15
5.2 Dit bestemmingsplan 15
5.3 Regels 16
5.4 Verbeelding 17

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **19**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

Hoofdstuk 7 Procedure **20**
7.1 Vooroverleg en inspraak 20
7.2 Zienswijzen 20

Bijlagen bij de toelichting **21**

Bijlage 1 Marktonderzoek **22**

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Oevers E **89**

Bijlage 3 Reactienota inspraakreacties **96**

Regels **113**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **114**
Artikel 1 Begrippen 114
Artikel 2 Wijze van meten 120

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **121**
Artikel 3 Bedrijventerrein 121
Artikel 4 Verkeer 126

Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**127**
Artikel 5	Anti dubbeltel regel	127
Artikel 6	Algemene bouwregels	128
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	130
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	131
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	132
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	133
Artikel 11	Overige regels	134
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**135**
Artikel 12	Overgangsrecht	135
Artikel 13	Slotregel	136
Bijlage bij de regels		**137**
Bijlage 1	**Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein**	**138**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Rond de Meppeler bedrijventerreinen is sprake van veel dynamiek. De gemeente merkt echter op dat de (ruimte-) vraag van ondernemers niet altijd aansluit op het aanbod van de bedrijventerreinen in Meppel. Hierom heeft de gemeente besloten om onderzoek te doen naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag voor de bedrijventerreinen in Meppel, waaronder het bedrijventerrein Oevers E.

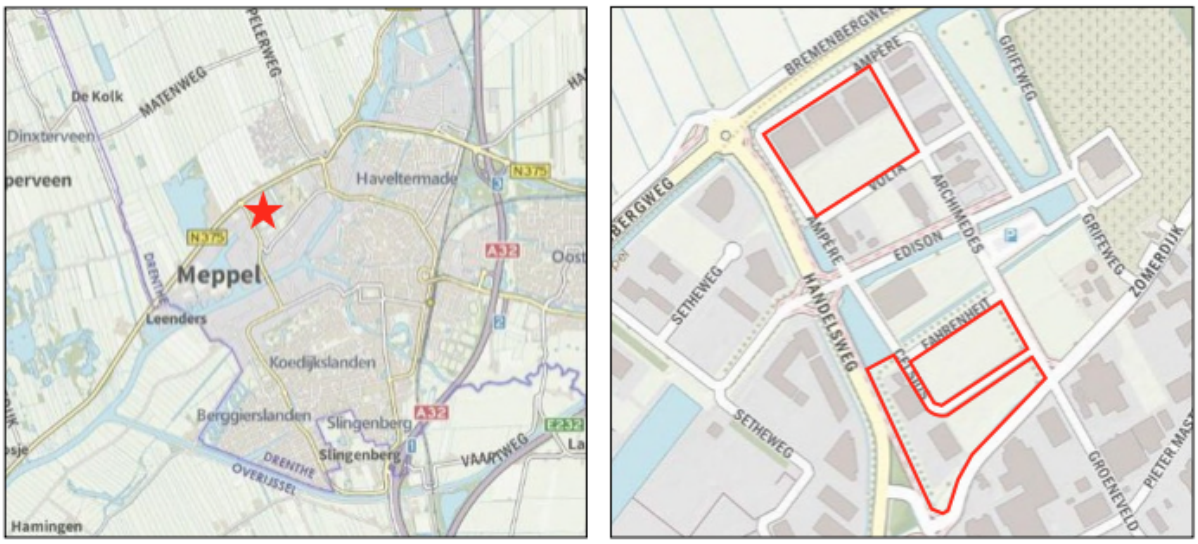
Het bedrijventerrein Oevers E is ooit opgezet als een woon-werk bedrijventerrein. Om te waarborgen dat er op het bedrijventerrein ook gewoond wordt, zijn in het geldende bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015" bepalingen opgenomen die erop toezien dat op bepaalde locaties bedrijfswoningen moeten worden gebouwd.

Uit onderzoek en in de praktijk is echter gebleken dat de vraag naar deze bedrijfswoningen er nauwelijks (meer) is. Om in dit geval te kunnen voldoen aan de kwalitatieve (ruimte-) vraag van ondernemers, is de gemeente Meppel voornemens de plicht voor bedrijfswoningen ter plaatse van een aantal gebieden op Oevers E te 'verzachten' naar een mogelijkheid voor een bedrijfswoning.

Om het voornemen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan partieel te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten van Meppel en omvat een drietal gebieden behorende bij het bedrijventerrein Oevers E. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Meppel (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven (rode belijning).



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzicht van Meppel en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Meppel - Oevers E 2015" en "Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 19 oktober 2017 en 15 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Meppel.

Afbeelding 1.2 toont de verbeelding van het meest relevante geldende bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015" ter plaatse van het voorliggende plangebied (rode omlijning).



Afbeelding 1.2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.1 Meppel - Oevers E 2015

1.3.1.1 Algemeen

Op basis van het bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015" is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein' met bouwvlakken en 'Tuin'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de volgende gebiedsaanduidingen:

- overige zone - gezoneerd industrieterrein;
- vrijwaringszone - laagvliegroute;
- wetgevingzone - afwijkingsgebied.

Tevens zijn de volgende bouwaanduidingen opgenomen:

- specifieke bouwaanduiding - representatieve zone;
- specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning;
- specifieke bouwaanduiding - zone gemengd.

Tot slot bevinden zich in het plangebied maatvoeringsaanduidingen. Deze aanduidingen bepalen de maximale toegestane bouwhoogte. Daarnaast is het noordelijke deel van het plangebied voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

1.3.1.2 Bestemming 'Bedrijventerrein'

Gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn onder andere bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2. In de bouwregels is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Daarbij is bepaald dat er één bedrijfswoning per bouwperceel moet worden gebouwd (tenzij anders aangeduid). Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd. Op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden. Daarnaast gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone' bepaalde bouwregels.

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' is het toegestaan om af te wijken van de bouwregels. Binnen de aanduiding is het onder voorwaarden toegestaan om bedrijfswoningen te bouwen.

1.3.1.3 Bestemming 'Tuin'

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden behorende hoofdgebouwen. Ter plaatse van deze gronden mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en ingangspartijen, luifels en balkons ten dienste van de bestemming wonen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

1.3.2 Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren

Het bestemmingsplan "Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren" legt planologisch vast dat bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan bepaalde parkeernormen. Deze regeling wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

1.3.3 Strijdigheid

Voorliggend bestemmingsplan dient een flexibiliteit te bieden voor de ter plaatse van het plangebied aanwezige bedrijfspercelen. Zoals hiervoor beschreven, is op basis van het geldende bestemmingsplan in de bouwregels bepaald dat per bouwperceel ten minste één bedrijfswoning moet worden gebouwd (tenzij anders aangeduid). Dit is niet in aansluiting op de kwalitatieve (ruimte-) vraag van ondernemers.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt deze plicht voor het bouwen van een bedrijfswoning gewijzigd naar de mogelijkheid om deze te bouwen. Daarnaast wordt de tuinbestemming gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder bouwvlak. Reden hiervoor is dat de tuinbestemming feitelijk toeziet op voortuinen bij de verplichte bedrijfswoningen. Nu deze plicht in voorliggend bestemmingsplan wordt verwijderd, is een tuinbestemming ter plaatse niet een logische bestemming.

Tot slot wordt de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' eveneens verwijderd. Deze aanduiding is op basis van de feitelijke invulling in en om deze aanduiding onlogisch en daarmee onwenselijk.

1.4 Juridische vorm

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen.

Met de invoering van de Wro is ook de digitaliseringsverplichting in werking getreden. Ruimtelijke plannen die na 1 juli 2013 ter inzage worden gelegd moeten digitaal raadpleegbaar zijn (conform STRI 2012) en voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is kort ingegaan op het beleidskader. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan komt aan bod in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is ten slotte een bespreking van de resultaten van de procedure opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat een aantal bedrijfspercelen op het bedrijventerrein Oevers E te Meppel. In afbeelding 2.1 is door middel van een luchtfoto de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied bestaat grotendeels uit nog braakliggende onbebouwde bedrijfspercelen. Uitsluitend aan de straat Ampere en aan de straat Celsius zijn de bedrijfspercelen binnen het plangebied reeds ingevuld door bedrijven.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied

De uitgifte van de gronden van Oevers E is lager dan verwacht. Uit een marktonderzoek (zie bijlage 1) blijken de vigerende planologische regels reden te zijn voor deze lage uitgifte. Er zijn in de afgelopen jaren verschillende aanvragen geweest bij de gemeente, maar er worden geen omgevingsvergunningen verleend. Er zijn ruimtevragers die zich willen vestigen op Oevers E (en waarvan het type bedrijf aansluit bij de functies van Oevers E), maar die hier niet willen wonen. Hetgeen is op basis van het bestemmingsplan verplicht.

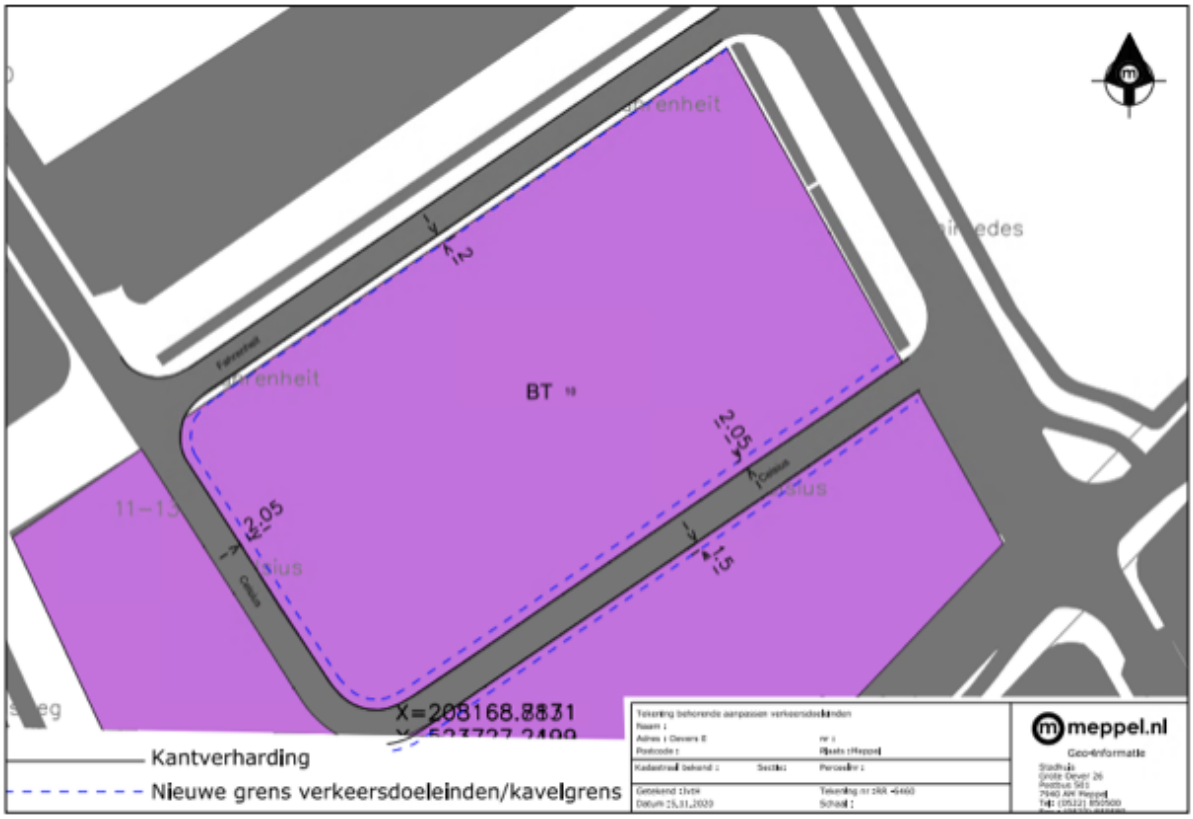
De markt voor wonen op een bedrijventerrein is beperkt. In de eerste plaats vanuit de

beleving van aantrekkelijk wonen, in de tweede plaats omdat een initiële koppeling tussen wonen en werken op termijn voor een ondernemer soms niet de noodzakelijke flexibiliteit biedt en in de derde plaats doordat banken om diezelfde redenen ook meer terughoudend zijn met de financiering van dergelijke woon-werk-panden.

Om in de toekomst dergelijke aanvragen wel te kunnen faciliteren, is de gemeente Meppel voornemens om ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan te herzien. Door middel van de bestemmingsplanherziening dient de plicht voor een bedrijfswoning te worden 'verzacht' naar de mogelijkheid voor een bedrijfswoning. Op deze manier sluiten vraag en het aanbod in kwalitatieve zin beter op elkaar aan en wordt verwacht dat Oevers E sneller wordt opgevuld.

Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan in planologisch opzicht in feite geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Uitsluitend de plicht voor een bedrijfswoning wordt ter plaatse verwijderd. Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' omgezet naar de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder bouwmogelijkheden en wordt de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' verwijderd.

Daarnaast wordt een deel van het plangebied voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Tuin' vervangen door de bestemming 'Verkeer'. Dit vindt plaats op gronden waar kabels en leidingen liggen en waar bebouwing alsmede de uitgifte van de grond dan ook niet wenselijk is. De betreffende locaties waar de bestemming 'Verkeer' wordt toegekend is in afbeelding 2.2 weergegen.



Afbeelding 2.2: Locatie bestemming 'Verkeer' (Bron: gemeente Meppel)

Tot slot wordt opgemerkt dat ter plaatse van het bedrijventerrein Oevers E een beeldkwaliteitsplan geldt. Dit beeldkwaliteitsplan is reeds vastgesteld maar wordt omwille van de leesbaarheid toegevoegd in bijlage 2 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, ten opzichte van hetgeen ter plaatse planologisch reeds is toegestaan, wordt op voorhand geconcludeerd dat het rijks-, provinciaal en het gemeentelijke beleid het voornemen niet in de weg staat.

Het slechts aanpassen van de verplichting van een bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied, naar de mogelijkheid van een bedrijfswoning, is een dermate kleinschalige planologische wijziging, dat een uitvoerige beschrijving van de beleidskaders te ver reikt. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat het voornemen geen relevant beleid raakt.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten wordt normaliter ingegaan op de volgende thema's: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie. Daarnaast wordt ingegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

In voorliggend geval zijn de bovenstaande thema's niet van belang. Dit vanwege het feit dat:

- voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe geluidsbron of geluidsgevoelige functies mogelijk maakt (geluid (Wgh));
- in voorliggend geval geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, waardoor de bodemkwaliteit (opnieuw) moet worden bepaald (bodem);
- voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe of extra functies mogelijk maakt. Hierdoor is er sprake van een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Er worden daarnaast geen gevoelige bestemmingen toegevoegd/gewijzigd in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' (luchtkwaliteit);
- als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt de personendichtheid ter plaatse niet verhoogd. Door het wegnemen van de plicht van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat de personendichtheid mogelijk juist afneemt. Van het toevoegen van risicovolle inrichtingen is eveneens geen sprake (externe veiligheid);
- er vinden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen functiewijzigingen plaats waardoor de onderlinge scheiding tussen functies (opnieuw) moet worden beoordeeld (milieuzonering);
- als gevolg van voorliggend bestemmingsplan vinden geen andere/nieuwe ingrepen plaats. Er wordt geen bebouwing gesloopt danwel beplanting gekapt. Van een aantasting van beschermde flora en fauna is dan ook geen sprake. Ten aanzien van de externe werking van stikstof ten opzicht van Natura 2000-gebieden, wordt opgemerkt dat het oppervlak aan bedrijventerrein dat mag worden bebouwd niet wijzigt. Het in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling staat planologisch gezien geen nieuwe stikstofbronnen toe (ecologie);
- de voorgenomen ontwikkeling resulteert, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, niet in nieuwe (mogelijke) bodemingrepen. Daarnaast bevinden zich in het plangebied, overeenkomstig hetgeen in het geldende bestemmingsplan is beschreven, geen cultuurhistorische waarden (archeologie & cultuurhistorie);
- voorliggend bestemmingsplan resulteert niet in een wijziging van de verkeerssituatie ter plaatse en tevens is per saldo geen sprake van een wijziging van de parkeerbehoefte. Opgemerkt wordt dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt vastgelegd dat ter plaatse moet worden voldaan aan bepaalde parkeernormen (verkeer & parkeren);
- In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe mogelijkheden geboden voor het verharden van gronden. Daarnaast is er geen sprake van een ontwikkeling in het grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied (water);

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Centraal in deze herziening staat de gewenste ontwikkeling op een beperkt gebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk uitleg over de achtergronden van deze herziening.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Met

dien verstande dat de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015" zo veel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied.

Regels
De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:

***Bestemmingsomschrijving**:* In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.

***Bouwregels**:* Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.

***Nadere eisen**:* In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.

***Afwijking bouwregels**:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouwmogelijkheden kunnen worden gegeven.

Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten.

Afwijking van de gebruiksregels: In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven. In dit bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

***Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden**:* Dit onderdeel bepaalt voor welke werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning is vereist.

Verbeelding
Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent uitsluitend de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hierna volgt een toelichting op deze bestemming.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bestemming is grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015". Enkel op de locaties waar binnen het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan was geregeld dat bij een bedrijf een bedrijfswoning moest worden gebouwd, zijn de regels zodanig aangepast dat er per bedrijf een bedrijfswoning mag worden gebouwd.

Daarnaast is deze bestemming zeer beperkt uitgebreid. De geldende bestemming 'Tuin' is gewijzigd in de aangrenzende bestemming 'Bedrijventerrein'. Reden hiervoor is dat met het wegvallen van de plicht van een bedrijfswoning, het niet logisch is om een 'voortuin' bestemd te hebben rondom de bedrijfspercelen. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de locaties waar de bestemming 'Tuin' was opgenomen, geen bouwvlak is opgenomen. Er is daarmee geen sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden.

Tevens zijn in de bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de regels gewijzigd. Er is een uiteensplitsing gemaakt is de regels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijn aangrenzend aan een bedrijfswoning en aangrenzend aan een bedrijfspand.

Verkeer (Artikel 4)

Ter plaatse van de gronden waar reeds leidingen en kabels onder de grond zijn gelegen, is ervoor gekozen om bestaande bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'. Door deze bestemming ter plaatse van deze ronden op te nemen, is verzekerd dat er niet boven de kabels en leidingen wordt gebouwd.

De regels voor de bestemming 'Verkeer' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015".

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld algemene afwijkingen en het overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in het bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht, aangezien deze in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat onder de algemene regels het artikel 'Overige regels' is toegevoegd. In dit artikel zijn de parkeerregels afkomstig uit het bestemmingsplan "Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren" opgenomen.

5.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding gelden een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. G- gemengd) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, ondermeer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Eén en ander dient vast te worden gelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is nodig voor die ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, geen privaatrechtelijke overeenkomsten wordt gesloten. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente is verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

De wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd t.o.v. het nu vigerende bestemmingsplan 'Meppel - Oevers E 2015' zijn echter minimaal. De verplichting tot het bouwen van een woonhuis komt in een aantal bouwvlakken te vervallen en een klein deel van de uitgeefbare grond langs de straat Celsius wordt omgezet naar de bestemming 'Verkeer' i.v.m. aanwezigheid van een al aangelegde kabels en leidingen.

Deze minimale wijzigingen behoeven geen aanpassing van het exploitatieplan die voor het gehele bedrijventerrein Oevers E is vastgesteld. De wijzigingen leiden niet tot aanpassing van de grondprijs en passen binnen de variabelen van dat plan.

De kosten voor het ontwikkelen van dit bestemmingsplan en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de gemeente Meppel. Deze worden betaald uit algemene middelen die hiervoor beschikbaar zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeenteraad dient inzake het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan te overwegen of de planologisch-juridische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maatschappelijk uitvoerbaar zijn. Bij deze afweging zullen onder andere de mogelijke zienswijzen een rol spelen.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

De herziening vormt een technische wijziging van het bestemmingsplan "Meppel - Oevers E 2015". Het wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste vooroverlegpartners voorgelegd.

Er zal tevens een inspraakprocedure worden gehouden. Onderdeel van deze procedure zal een informatieavond zijn waarbij het plan onder de aandacht van bewoners van bedrijventerrein Oevers E wordt gebracht. Deze informatieavond leidt de terinzagelegging in en vindt dus aan de start van de procedure plaats.

Tussen 10 februari 2021 tot en met 23 maart 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn voorzien van een antwoord en samengevat in een reactienota. Deze reactienota is als bijlage 3 bij deze toelichting bijgevoegd.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juli 2022 tot en met 23 augustus 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedureden deze periode zijn geen zienswijzen ingedient. Het ontwerpbestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Marktonderzoek



Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

Eindrapportage

BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Foto John Davids.nl



Bureau BUITEN
Economie en Omgeving

Achter Sint Pieter 160
NL-3512 HT Utrecht

info@bureaubuiten.nl
+31 (0)30 - 231 89 45

www.bureaubuiten.nl

Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel

Eindrapportage

Auteur(s):
Joost Hagens, Bart Versteegh en Bart van Rijkom

Projectnummer 1200-2018

Aangeboden aan:
Gemeente Meppel
24 december 2018 met aanpassingen 1 juli 2019

Inhoudsopgave

1	***Inleiding***	**6**
1.1	*Aanleiding*	6
1.2	*Identiteit Meppel*	6
1.3	*Leeswijzer*	6
2	***Vraagraming***	**7**
2.1	*Methodiek*	7
2.2	*WLO Scenario's*	7
2.3	*Schets arbeidsmarkt*	8
2.4	*Vraag naar bedrijventerreinen*	10
2.5	*Uitgifte van bedrijventerreinen*	11
2.6	*Grondprijzen*	12
2.7	*Transformatieplannen en vervangingsvraag*	12
2.8	*Ruimtevraag op huidige bedrijventerreinen*	13
3	***Aanbod***	**14**
3.1	*Bedrijventerreinen in Meppel*	14
3.2	*Bedrijventerreinen in de regio*	16
3.3	*Inbedding provinciaal beleid*	19
4	***Vraag-aanbod-confrontatie***	**20**
4.1	*Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie*	20
4.2	*Kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie*	21
4.3	*Strategie bedrijventerreinen Meppel*	22
5	***Conclusies per bedrijventerrein***	**24**
5.1	*Blankenstein*	24
5.2	*Oevers E*	27
5.3	*Conclusies andere bedrijventerreinen*	30
5.4	*Ontwikkelplan bedrijventerreinen Meppel*	40
6	***Ontwikkelingsschets Noord III***	**42**
6.1	*Voorgeschiedenis*	42
6.2	*Situering*	42
6.3	*Ambities*	44
6.4	*Marktruimte*	44
6.5	*Ontwikkelingsprofiel*	45
6.6	*(potentiële) Schets Noord III*	46
7	***Conclusie***	**47**
7.1	*Kwantitatieve conclusies*	47
7.2	*Kwalitatieve conclusies*	48
8	***Aanbevelingen***	**49**
	Bijlage 1: Groeicijfers	**50**
	Bijlage 2: Locatievoorkeuren	**52**
	Bijlage 3: Terreinquotiënten (m2 per baan)	**53**
	Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming	**54**
	Bijlage 5: Beleidskaders	**56**
	Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming	**58**
	Bijlage 7: Impactanalyse trends	**59**

Bijlage 8: Beoordelingskader Bedrijventerreinen *62*

Bijlage 9: Interviews regionale afstemming *64*

Bijlage 10: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM) *65*

1 Inleiding

1.1 *Aanleiding*

Er zijn andere economische tijden aangebroken. Beleidsmatig is het van belang dat Meppel hier op inspeelt. Een onderdeel daarvan is het bepalen van de huidige en toekomstige positionering van de Meppeler bedrijventerreinen en het ontwikkelperspectief ervan duidelijk te maken. Daarom heeft de gemeente Meppel behoefte aan herijking van het onderzoek Ruimtelijk Economisch Perspectief bedrijventerreinen Meppel uit 2013.

Ten tijde van de crisis liep de uitgifte van bedrijventerreinen terug. Het was duidelijk dat er geen marktvraag was naar nieuwe bedrijventerreinen. In 2016 en 2017 is de uitgifte op Noord II toegenomen: het bedrijventerrein begint vol te lopen (nog 4 ha resterend uitgeefbaar; 01-01-2018). Dat is de aanleiding voor een nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve vraagraming, die rekening houdt met de Meppeler en regionale vraag naar bedrijventerreinen. Daarom heeft gemeente Meppel aan Bureau BUITEN gevraagd een kwantitatieve en kwalitatieve update te maken van de vraagraming van Bureau Louter (2016) op basis van dezelfde methodiek, om meer inzicht te krijgen in het ruimtelijk economisch perspectief van Meppel.

1.2 *Identiteit Meppel*

Meppel is een gemeente met 33.000 inwoners, met de stad Meppel als belangrijkste kern met 28.000 inwoners. De stad Meppel heeft een rijk handelsverleden. Daarmee heeft het ook enkele bezienswaardigheden in het historische centrum. Meppel is de kleinste gemeente van Drenthe (naar oppervlakte), maar heeft met haar bedrijventerreinen een duidelijke regiofunctie. Meppel heeft een belangrijke regionale werkgelegenheids-functie en Meppeler bedrijven maken gebruik van de goede ligging langs water- weg- en spoorinfrastructuur.

1.3 *Leeswijzer*

De voorliggende rapportage is het eindrapport van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel, inclusief een marktverkenning voor bedrijventerrein Noord III.

We starten deze rapportage met de vraagraming (hoofdstuk 2), waarin we een analyse doen van de economische structuur, de gerealiseerde uitgifte in de jaren 2013-2018 en de transformatieplannen onder de loep nemen. Vervolgens doen we een (regionale) aanbodinventarisatie (Hoofdstuk 3) en maken we een vraag-aanbod-confrontatie (hoofdstuk 4), waarbij we ook aandacht hebben voor de kwaliteit van de bestaande voorraad bedrijventerreinen. Zo trekken we conclusies over de beheer- en ontwikkelingsopgave voor ieder bedrijventerrein (hoofdstuk 5). We sluiten hoofdstuk 5 af met een *overall*-strategie voor de Meppeler bedrijventerreinen. Op basis van deze hoofdstukken doen we vervolgens een voorstel voor een ontwikkelingsschets van bedrijventerrein Noord III en geven daarvoor een onderbouwing aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hoofdstuk 6). In hoofdstuk 7 trekken we conclusies en in hoofdstuk 8 doen we aanbevelingen.

2 Vraagraming

In dit hoofdstuk maken we de vraagraming voor de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel. We gaan eerst in op de gehanteerde methodiek en de scenario's die we gebruiken om de vraag te ramen.

2.1 *Methodiek*

Voor de vraagraming hanteren we de terreinquotiëntenmethode. Daarmee sluiten we aan op de eerder gebruikte methodiek door Bureau Louter (2016). De gehanteerde formule voor de terreinquotiënten methode is als volgt:

*Toekomstige ruimtebehoefte = ontwikkeling werkgelegenheid * Locatievoorkeuren (LV= aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen in Meppel) * Ruimtegebruik per baan (TQ).*

De methodiek van de vraagraming staat schematisch weergegeven in bijlage 6.

2.2 *WLO Scenario's*

Bureau Louter (2016) heeft in het Marktonderzoek Bedrijventerreinen voor Zuid-Drenthe vier scenario's gehanteerd: *Global Economy* (GE), *Transatlantic Market* (TM), *Strong Europe* (SE) en *Regional Communities* (RC). Deze scenario's zijn gemaakt door het CPB en dateren uit 2003. In dit stuk hanteren we de nieuwste scenario's van het CPB en het PBL: de Welvaart en Leefomgeving (WLO) scenario's Hoog en Laag die uit 2015 dateren. In het kader hiernaast staat meer informatie over de WLO scenario's.

Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (WLO), PBL/CPB 2015

De meest recente WLO scenario's zijn opgesteld in 2015. De WLO scenario's geven een doorkijk naar de (verwachte) toekomst, op de middellange termijn (2030) en op de lange termijn (2050). De WLO is de basis voor veel beleidsbeslissingen op gebied van de fysieke leefomgeving in Nederland.

Er zijn twee WLO scenario's. In scenario Laag gaat een gematigde economische groei van 1% per jaar samen met een beperkte demografische ontwikkeling. Het scenario Hoog combineert een hoge economische groei van 2% per jaar met een relatief sterke bevolkingsaanwas. Deze scenario's zijn beleidsarm ingevuld. Ze bieden daardoor een inzicht in toekomstige knelpunten en kansen en vormen zo een kader om na te denken over (toekomstig) beleid.

In dit onderzoek zijn de WLO scenario's regiospecifiek gemaakt, omdat we er niet vanuit kunnen gaan dat Meppel zich precies ontwikkelt zoals Nederland dat doet. Daarom hebben we de WLO scenario's aangepast o.b.v. feitelijk gerealiseerde historische groei en gebiedskenmerken. In bijlage 1 zijn de gehanteerde groeicijfers per sector

De WLO scenario's hebben we in verband gebracht met de Meppeler situatie (waarover we in de volgende paragraaf verder uitweiden). De gehanteerde groeicijfers (WLO en Meppel-specifiek) staan weergegeven in bijlage 1.

2.3 *Schets arbeidsmarkt*

In deze paragraaf geven we een korte schets van de economische structuur van Meppel. We belichten achtereenvolgens de werkgelegenheidsontwikkelingen, de groeisectoren en de krimpsectoren.

2.3.1 *Werkgelegenheid*

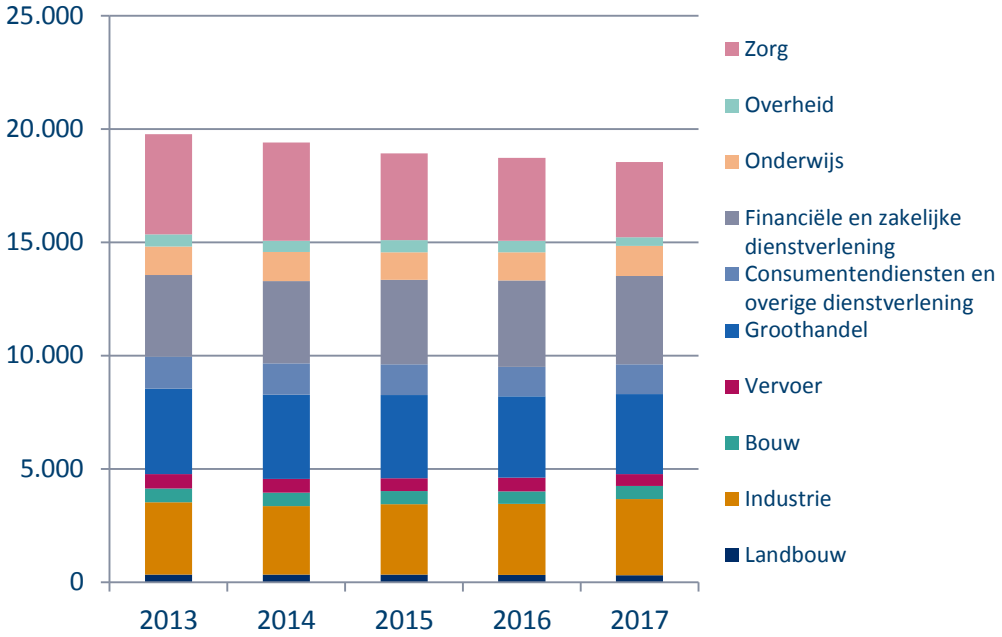
Er zijn in 2017 in Meppel in totaal 18.550 banen (LISA, 2017) en 33.155 inwoners. De werkgelegenheid in Meppel nam af, zowel tijdens als na de crisis. In de jaren 2015-2017 is de werkgelegenheid gedaald met 2%. Wanneer er gerekend wordt met de jaren 2013-2017 is de werkgelegenheid zelfs gedaald met 6% (zie figuur 1). In dezelfde periode was er in de provincie sprake van een stabiele werkgelegenheid (ca. 0,5% groei; CBS). In de provincie Overijssel groeide de werkgelegenheid in deze periode met 4,3% (CBS). In 2018 is het aantal banen in Meppel overigens met 1,5% gegroeid.

Het werkloosheidspercentage in Meppel is 4,8% (CBS, 2017) en dat is vergelijkbaar met het Nederlandse gemiddelde (4,9%). De werkloosheid is de laatste jaren gedaald in Meppel. Het aantal niet-werkende werkzoekenden is tussen december 2016 en december 2017 gedaald van 1.932 naar 1.082 (een daling van 44%; UWV, 2017). Dat wijst op sterk dalende werkloosheid in Meppel in 2017.

De raming voor de werkgelegenheid in scenario laag en hoog staat weergegeven in bijlage 4.



Figuur 1: Werkgelegenheidsontwikkeling Meppel, 2013-2017



Bron: Werkgelegenheidsgegevens gemeente Meppel, Bewerking Bureau BUITEN

2.3.2 *Groeisectoren*

Ondanks afnemende werkgelegenheid zijn er wel groeisectoren in Meppel. De industrie is de snelst groeiende sector in Meppel. De sector is tussen 2015 en 2017 gegroeid met 8% (251 banen). Deze toename wordt met name veroorzaakt door vrachtwagenproducent Scania. Andere groei sectoren zijn onderwijs en de informatie- en communicatie.

2.3.3 *Krimpsectoren*

De zorgsector krimpt het sterkst in Meppel: 500 banen sinds 2015 en zelfs 1.100 banen sinds 2013. Deels zijn verhuizingen bij Icare en de Noorderboog hier debet aan. Deze organisaties (en bijbehorende werkgelegenheid) zijn nu ergens anders geregistreerd, terwijl (een deel van) het werk nog steeds in Meppel geleverd wordt. Een goed voorbeeld daarvan is de thuiszorg. Daarnaast is de krimp in de zorg veroorzaakt door landelijke bezuinigingen op de zorg, die hebben geleid tot het schrappen van banen. Deze landelijke trends manifesteren zich ook in Meppel.

De groot- en detailhandel laat ook dalende werkgelegenheid zien. Dit kan worden verklaard door het afnemende belang van fysieke winkels als gevolg van de groei van online verkopen. Ook is de sector overheid tussen 2013 en 2017 gekrompen. Deze krimp is te verklaren door verhuizingen. Het herschikken van rayons van organisaties leidt tot wegtrekkende organisaties. Een vestiging in Meppel wordt niet meer noodzakelijk geacht: organisaties kiezen dan eerder voor Zwolle of Groningen. Concreet betreft het de verhuizing van het waterschap en van een deel van de recherche (ICT).



2.4 *Vraag naar bedrijventerreinen*

2.4.1 *Vraagraming*

Hieronder staan de uitkomsten van de ruimtebehoefteraming voor bedrijventerreinen weergegeven in scenario laag en hoog.

Tabel 1: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario laag (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik*	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
Gemeente Meppel	219	+7	+4	**+11**

** Areaal in gebruik verschilt van de voorraad (in hoofdstuk 3), door eerdere onderschatting van omvang van Rogat en Spijkerserve*

Tabel 2: Ontwikkeling ruimtebehoefte bedrijventerreinen in scenario hoog (2017-2030) in ha netto

	Areaal in gebruik*	Ontwikkeling tot 2025	Ontwikkeling 2025-2030	Totale groei
Gemeente Meppel	219	+17	+12	**+29**

** Areaal in gebruik verschilt van de voorraad (in hoofdstuk 3), door eerdere onderschatting van omvang van Rogat en Spijkerserve*

De jaarlijkse vraag tot 2030 in scenario laag is 0,9 ha per jaar. In scenario hoog is de berekende jaarlijkse vraag tot 2030 2,2 ha per jaar (2,1 ha in raming Bureau Louter, 2016; zie tabel 3).

We zien op basis van de ruimtebehoefteraming, in combinatie met de uitgifte historie van de laatste jaren (zie de hierna volgende paragraaf) geen aanleiding om de vraagraming van Bureau Louter (2016; zie tabel hiernaast) naar boven bij te stellen. De vernieuwde vraagraming valt binnen de bandbreedte van de raming die door Bureau Louter is gemaakt. In scenario hoog zijn we uitgegaan van positieve ontwikkelingen in de Meppeler industrie, vervoer en groothandel. De uiteindelijke groei in Meppel in scenario hoog is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde.

Tabel 3: Vraagraming bedrijventerreinen Meppel Bureau Louter (2016)

Scenario	Vraag per jaar
Zeer Laag	0 ha
Laag	1 ha
Midden	1,6 ha
Hoog	2,1 ha
Zeer Hoog	2,6 ha

2.4.2 *Segmentatie van de vraag*

In deze paragraaf komt de segmentering van de vraag aan bod. Dit doen we op basis van de omvang van de voorraad van de bedrijventerreinen in Meppel, de karakteristieken van de markt, de historische uitgifte van type bedrijventerreinen, trends en ontwikkelingen in de markt en op basis van bureau-expertise uit voorgaande projecten.

We schatten de segmentatie van de vraag naar bedrijventerreinen in Meppel als volgt in:

Tabel 4: Segmentatie van de vraag

Vraag	Type	Aandeel areaal
Lokale vraag	Lokaal (kleinschalig)	50%
(boven)Regionale vraag	Niet-watergebonden	30%
	Watergebonden	20%
Totaal		**100%**

De lokale en (boven)regionale vraag – dus 50+30= 80% op basis van tabel 4 - kan landen op Noord III. Een –bescheiden – deel van deze 80% kan in theorie ook landen op bedrijventerrein Oevers E en Blankenstein, maar de vraag naar Noord III is niet uitwisselbaar met deze bedrijventerreinen. Oevers E richt zich specifiek op woon-werk bedrijvigheid en Blankenstein op kantoren en PDV/GDV en slechts voor een klein deel ook op overige

bedrijven, maar dat deel slaan wij markttechnisch minder hoog aan dan Noord III. De overige 20% van de vraag is watergebonden en kan landen op Oevers D of op het eventueel in de (middellange en/of lange termijn) toekomst te ontwikkelen zacht plan Oevers S.

Vanuit de vraagraming zien we – op basis van de gesegmenteerde vraag – dat de voor Noord III relevante vraag tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 ha tot 23 ha (80% van 11-29 ha) bevindt.

Het grootste deel van de toekomstige vraag komt voort uit de groothandel en vervoerssector (logistieke sector). Uit het vraagramingsmodel blijkt dat 21 ha van de 29 ha uit deze sectoren afkomstig is. De industrie is goed voor 5 ha van de totale vraag. De overige 3 ha vraag komt uit de andere sectoren. De ambtenaren van de gemeente Meppel zetten enige vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is de inschatting dat logistiek beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppeler economie (veel ruimtegebruik, weinig banen). Bureau BUITEN adviseert om in te zetten op het arbeidsintensieve deel van de logistiek: geen mega-distributiecentra op Noord III, maar groothandel en logistiek met toegevoegde waarde activiteiten.

Een bescheiden deel van de vraag komt ook voort uit transformatieplannen (vervangingsvraag). Hierover staat in §2.6 meer informatie. De vervangingsvraag wordt ook meegenomen in de vraag-aanbod-confrontatie.

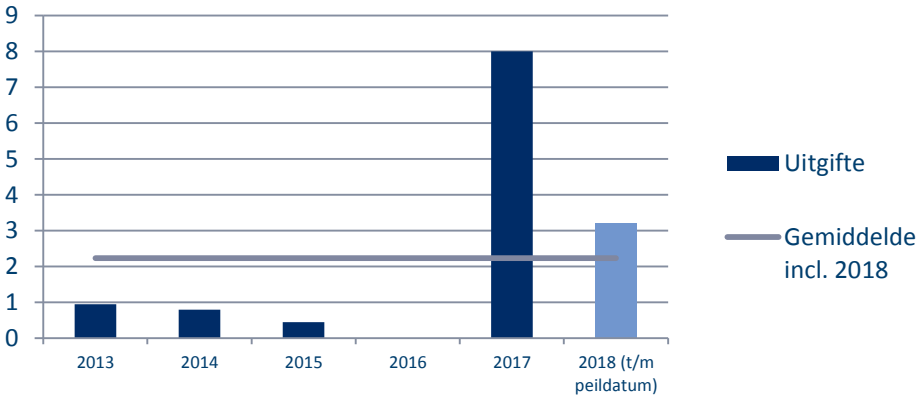
2.5 *Uitgifte van bedrijventerreinen*

In deze paragraaf analyseren van de uitgiften van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel.

De gemiddelde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 2013-2018 is 2,2 ha[1], waarbij over 2018 alleen het eerste kwartaal is meegerekend (zie figuur 2). Wanneer we dit wederom vergelijken met de vraagraming van bedrijventerreinen van Bureau Louter kunnen we concluderen dat de gemiddelde gerealiseerde uitgifte in de periode 2013-2018 tussen scenario hoog en scenario zeer hoog valt. De gerealiseerde uitgifte is eveneens vergelijkbaar met scenario hoog uit de nieuwe vraagraming in voorliggend stuk.

Er is in 2017 in totaal 8 ha bedrijventerrein uitgegeven aan twee bedrijven: Friesland Campina (7 ha op Noord II) en Van der Hulst BV (1 ha op Noord II). De uitgifte van 7 ha kan worden gezien als een incidentele uitgifte.

Figuur 2: Uitgifte bedrijventerreinen van Meppel in hectares (peildatum 01-03-2018)



Tabel 5: Regionale grondprijzenbenchmark

[1] Het gemiddelde is een feit (berekend op basis van de feitelijke uitgiften). Opgemerkt wordt dat de spreiding (variantie) rond dit gemiddelde hoog is. Met andere woorden, de jaarlijkse flcutuaties zijn groot.

Gemeente	Bedrijventerrein	Grondprijs per m² in €, 2017 (excl. BTW)	Bron
Assen	n.v.t.	67-151	Grondprijzenbrief Assen
Noordenveld	n.v.t.	75-120	Gemeente Noordenveld
Zwolle	Hessenpoort	127-200	Grondprijzennota Zwolle
Zwolle	Hessenpoort Zuid	135-140	Grondprijzennota Zwolle
Heerenveen	IBF	60-75	Gemeente Heerenveen
Heerenveen	Haskerveen	45-50	Gemeente Heerenveen
Meppel	Oevers D	95-110	Gemeente Meppel
Meppel	Noord II	70-80	Gemeente Meppel
Meppel	Oevers E (woon-werk)	95-115	Gemeente Meppel
Meppel	Blankenstein	90	Gemeente Meppel
Hoogeveen	Buitenvaart	65-80	Gemeente Hoogeveen

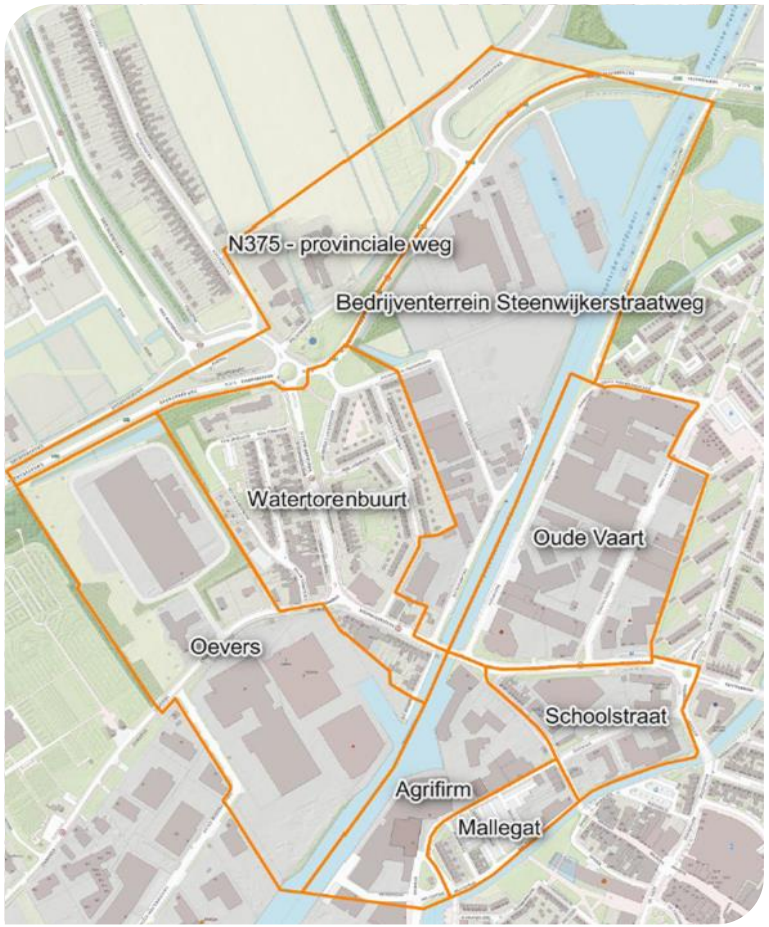
2.6 *Grondprijzen*

In Tabel 5 staan de grondprijzen van verschillende bedrijventerreinen in de regio weergegeven. Op basis van deze benchmark komen we tot de conclusie dat de prijs van bedrijventerreinen in Meppel marktconform is en vergelijkbaar is met de prijs in omliggende regio's. De uitkomsten van de benchmark geven geen aanleiding voor Meppel om een aanpassing van de prijzen te adviseren. Bovendien vormt de grondprijs voor veel bedrijven maar een relatief beperkt deel van de totale bouwkosten en gaat het bij locatiekeuze altijd om prijs in relatie tot de kwaliteit die er voor geboden wordt. De kwaliteit van het vestigingsmilieu verhogen, is dan beter dan de prijs te verlagen.

2.7 *Transformatieplannen en vervangingsvraag*

In Meppel zijn transformatieplannen, die leiden tot vervangingsvraag, al is die maar bescheiden. Transformatiegebied Noordpoort beslaat delen van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg en van bedrijventerrein Buitenhaven e.o./Oude Vaart (zie figuur 3). De totale transformatie-omvang is 15 ha netto (7 ha van Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg en circa 8 ha op Buitenhaven e.o/Oude Vaart (aan de Noordkant)).

Figuur 3: Transformatie plangebied Noordpoort



We veronderstellen dat elke hectare transformatie leidt tot iets minder dan 0,3 ha behoefte elders (vervangingsvraag). Gangbaar is om te rekenen met een vervangingsvraag van tussen de 30%-70%. Dit percentage verschilt natuurlijk per transformatieopgave en is afhankelijk van diverse factoren, waaronder leeftijd van de ondernemers (keuze van stoppen versus verhuizen), inpasbaarheid van de gevestigde bedrijven in de nieuwe situatie (milieucategorieën) en bereidwilligheid van ondernemers om te verplaatsen naar een andere locatie. We gaan in Meppel uit van een lage vervangingsvraag (zelfs minder dan 30%), vanwege de lage dichtheid van bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg. De vervangingsvraag vanuit het transformatieplan Noordpoort wordt geraamd op 4 ha.

2.8 *Ruimtevraag op huidige bedrijventerreinen*

In het verleden zijn er al (onderdelen van) bedrijven uit Meppel vertrokken omdat zij geen plaats meer konden vinden op de bestaande bedrijventerreinen voor hun uitbreidingsbehoefte. Ook nu zijn er op bedrijventerrein Oevers B verschillende grotere bedrijven gevestigd die als gevolg van sterke groei nieuwe ruimte vragen. Op de huidige kavels kunnen zij in sommige gevallen niet verder groeien. Omdat er omvangrijke investeringen in deze bedrijfslocaties zitten, willen deze bedrijven op deze locaties gevestigd blijven.

Vanwege hun ruimtebehoefte, kopen of huren zij waar mogelijk vastgoed op Oevers B. In sommige gevallen gaat het om vastgoed dat elders op het terrein is gelegen. Dergelijke ruimtes worden door de ruimtevragende bedrijven meestal voor opslag ingezet. Tegelijkertijd is op (korte) termijn ook behoefte aan ruimte voor uitbreiding van de productie. In die gevallen gaat het om een grootschaligere ruimtevraag dan de huidige oplossingen.

Locaties elders zijn voor deze bedrijven een suboptimale oplossing: het liefst zouden zij uitbreiden aangrenzend aan eigen kavels. Zo kan de productielocatie worden uitgebreid dan wel de logistiek van en naar de opslaglocatie worden vereenvoudigd.

Om de verdere groei van deze grote groeiers (deze zijn bekend bij de gemeente) mogelijk te maken, zouden enkele (andere) bedrijven in de directe omgeving moeten verhuizen. Het gaat om bedrijven die minder ‘verzonken kosten’[2] huisvestingskosten hebben en die daardoor verhoudingsgewijs makkelijker verplaatsbaar zijn. Deze zouden zich idealiter verplaatsen naar Noord II en Noord III. Er kan worden gekeken naar de mogelijkheden door de ruimtevragers, gemeente en eventuele verkopende partijen.

De geschatte vraag vanuit de huidige ruimtevragende bedrijven is 3-6 ha. Dit type vraag is onderdeel van de ruimtebehoefteraming, maar het feit dat er enkele bedrijven ‘krap in hun jas’ zitten, kan worden gezien als een aanvullend motief om het bedrijfsleven van Meppel de ruimte te bieden die het nodig heeft. De vervangende ruimtevraag als gevolg van vertrekkende bedrijven kan landen op Noord II en III. Bureau BUITEN en de gemeente Meppel zijn goed op de hoogte van welke bedrijven deze ruimte vragen. Deze informatie wordt meegewogen in het advies over Noord III in hoofdstuk 6, maar wordt hier vanuit privacy- en informatiegevoeligheidsoverwegingen niet gedeeld.

Naast de ruimtevraag op de huidige bedrijventerreinen zijn er in Meppel verschillende lokale- en bovenregionale prospects op verschillende bedrijventerreinen. Bureau BUITEN beschikt over de volledige acquisitielijst van de gemeente Meppel, maar deze wordt niet openbaar gemaakt.

[2] Verzonken kosten betreft de cumulatie van investeringen op een bepaalde plek. Grotere indsutriele bedrijven hebben continue verbeterinvesteringen doorgevoerd.

3 Aanbod

In dit hoofdstuk is het regionale aanbod aan bedrijventerreinen beschreven. Dat is van belang om uitspraken te kunnen doen over de uitwisselbaarheid van de vraag naar Noord III. Voor de provincie Drenthe gaat het om het gebied Zuidwest-Drenthe. Daarin gelegen zijn de (buur)gemeenten De Wolden, Westerveld en Hoogeveen. Binnen de provincie Overijssel gaat het om de buurgemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst, gelegen in de regio West-Overijssel. We gaan eerst in op de Meppeler situatie.

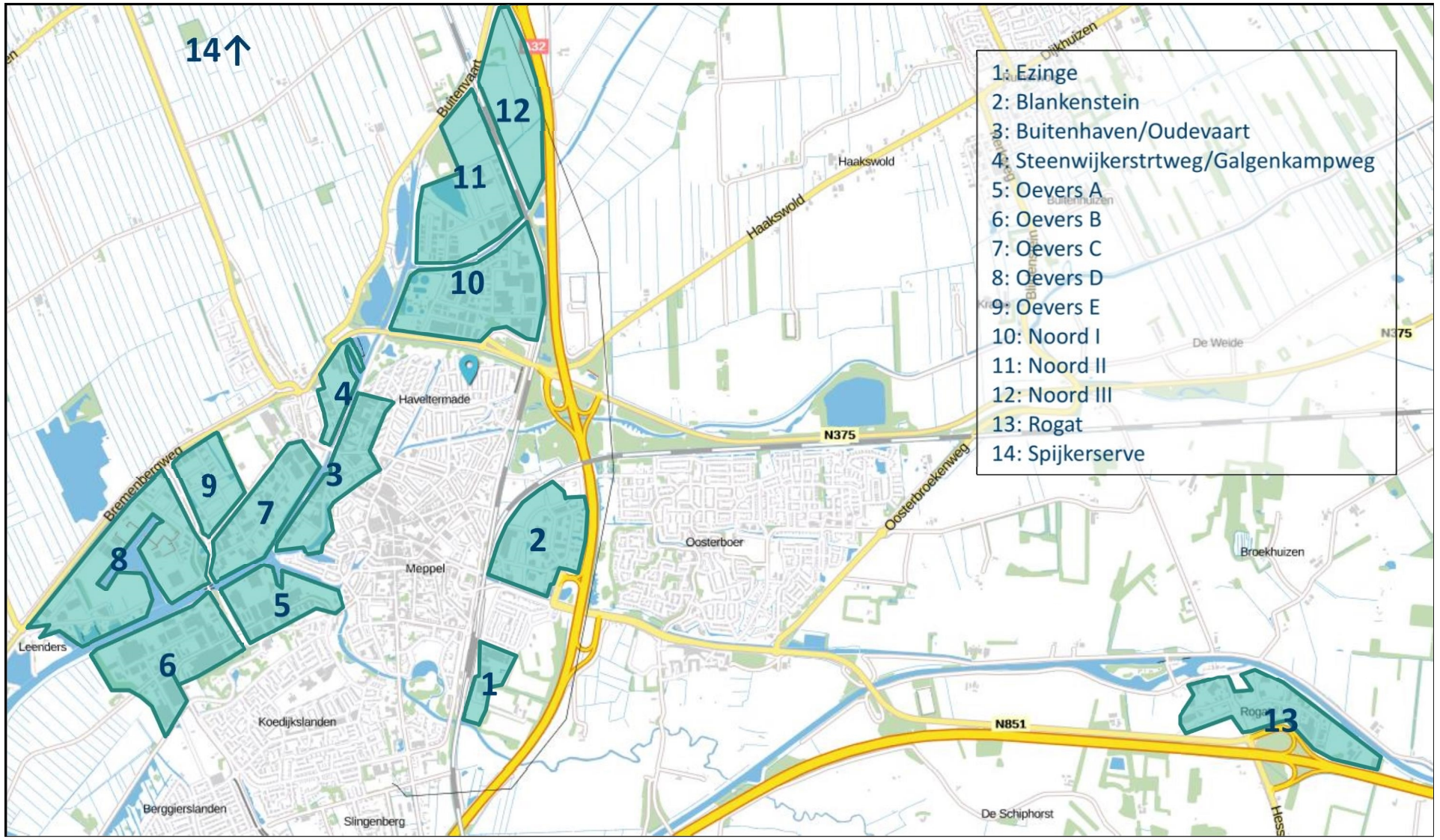
3.1 *Bedrijventerreinen in Meppel*

De totale voorraad van bedrijventerreinen in de gemeente Meppel is 274 ha. Daarvan was nog 24 ha uitgeefbaar (31-03-2018). De 24 ha uitgeefbare grond is verdeeld over vijf bedrijventerreinen: Blankenstein, Noord II, Oevers D, Oevers E en Spijkerserve. Eind eerste kwartaal 2019 is een deel hiervan verkocht, waardoor er nog ca. 20 ha resteert. Op een deel daarvan rust inmiddels ook een optie, dus het vrij beschikbare aanbod is lager.

Tabel 6: Overzicht bedrijventerreinen gemeente Meppel (per 01-03-2018)

Bedrijventerrein	Kern	Kavels beschikbaar	Terstond Uitgeefbaar (ha)	Netto (ha)	Milieucategorie	Parkmanagement	Waterontsluiting
Noord I	Meppel	Nee	0	28	4	Ja	Nee
Noord II	Meppel	Ja	4	27	4	Ja	Nee
Ezinge	Meppel	Nee	0	7	3	Ja	Nee
Blankenstein	Meppel	Ja	3	20	3	Ja	Nee
Buitenhaven e.o./Oude Vaart	Meppel	Ja	0	17	5	Ja	Ja
Oevers ABC	Meppel	Nee	0	84	5	Ja	Ja
Oevers D	Meppel	Ja	9	40	5	Ja	Ja
Oevers E	Meppel	Ja	5	7	2	Ja	Nee
Steenwijkerstraatweg-Galgenkampweg	Meppel	Nee	0	7	5	Nee	Ja
Rogat	Rogat	Nee	0	30	4	Ja	Ja
Spijkerserve	Nijeveen	Nee	2	7	3	Nee	Nee
Totaal			**24**	**274**			

Figuur 4: Bedrijventerreinen gemeente Meppel (274 ha; 24 ha uitgeefbaar)



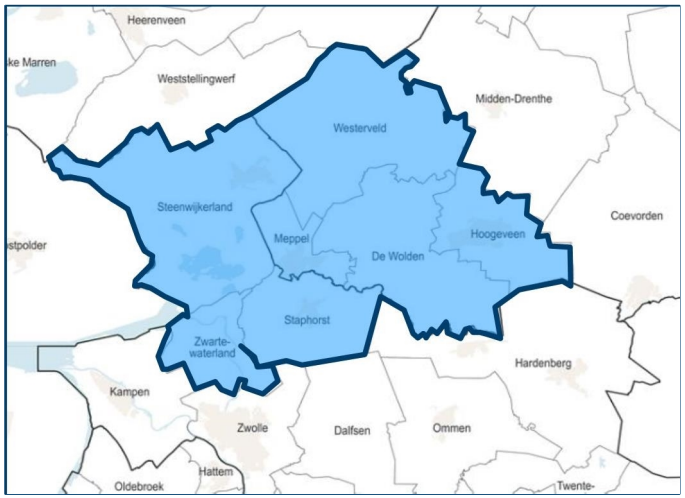
Meppel heeft met de ligging langs de verschillende infrastructuurassen een veelzijdige voorraad bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen Oevers A, B, C, en D is veel grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Veel kavels zijn aan het water gelegen en bieden bedrijven mogelijkheden om gebruik te maken van de binnenvaart. Op Oevers E zijn er mogelijkheden voor wonen in combinatie met werken. Verder is er op bedrijventerrein Blankenstein PDV/GDV gevestigd, tezamen met kantoren. Op Noord I en II is gemengde bedrijvigheid gevestigd. Deze bedrijven maken gebruik van de goede ligging langs de A28 en de A32. Steenwijkerstraatweg/ Galgenkampweg en Buitenhaven/Oudevaart zijn bedrijventerreinen die verouderd zijn. Er zijn voor beide terreinen ontwikkelingsplannen in de maak (zie §2.7).

De enige bedrijventerreinen buiten de stad Meppel maar binnen de gemeente zijn Rogat en Spijkerserve. Rogat is een bedrijventerrein langs de A28met PDV/GDV functies en enkele industriebedrijven. Spijkerserve is een lokaal bedrijventerrein bij Nijeveen.

3.2 *Bedrijventerreinen in de regio*

3.2.1 *Definitie van de regio*

Figuur 5: Definitie van de regio



Voor de regionale aanbodinventarisatie hebben we de regio gedefinieerd zoals weergegeven in figuur 5. Het gaat om de Meppel en omliggende gemeenten plus Zwartewaterland en Hoogeveen. Een grotere regio nemen we niet in beschouwing, omdat de markt voor bedrijventerreinen een sterk (sub)regionaal karakter kent. Vraag op de ene plek is niet zondermeer uitwisselbaar met aanbod op een andere locatie. De gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in Noord-Nederland is ca. 13 km. De vraag naar bedrijventerreinen is dus niet over een lange afstand uitwisselbaar. Dat is een van de redenen dat de gemeente Zwolle in onderstaande tabellen niet is opgenomen. Daarnaast zijn de terreinen bij Zwolle (met name aan de kant van Meppel, het noorden) van een veel grootschaliger aard dan de bedrijventerreinen van Meppel.

Om een regionale aanbodinventarisatie te kunnen doen hebben we cijfers van de regio opgevraagd bij alle regionale overheden en deze besproken tijdens ambtelijke interviews met de gemeenten en de twee provincies (Drenthe en Overijssel). In deze paragraaf beschrijven we de opbrengsten van de deskresearch en deze gesprekken.

Een lijst met de gesproken personen en organisaties is opgenomen in bijlage 7.

3.2.2 *West-Overijssel*

In 2017 hebben de provincie Overijssel en de 11 gemeenten in West-Overijssel afspraken gemaakt voor de programmering van regionale bedrijventerreinen (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020). Voor deze afspraken zijn per gemeente vraagramingen uitgevoerd. Deze vraagramingen zijn geconfronteerd met het uitgeefbaar aanbod en de plancapaciteit. Het document biedt daarmee goed inzicht in de vraag-aanbodverhoudingen in de Overijsselse buurgemeenten van Meppel, namelijk Zwartewaterland, Steenwijkerland en Staphorst. In West-Overijssel wordt (eveneens) uitgegaan van een hoog scenario voor uitgifte. Dit is gebaseerd op de gerealiseerde historische uitgifte over de laatste 15 jaar.

De verwachte vraag naar bedrijventerreinen in West-Overijssel zal voor iets minder dan 60% komen vanuit de handel en logistiek (groot- en detailhandel, vervoer en opslag). Als gevolg van diverse trends en ontwikkelingen (onder andere schaalvergroting, concentratie en e-commerce) ziet de provincie een sterke groeiverwachting voor deze sector. Bovendien zetten Rijk, provincie en regio sterk in op het versterken van de logistieke 'draaischijf' in West Overijssel.

In algemene zin is er sprake van onderaanbod in de programmering van bedrijventerreinen in West-Overijssel. In de komende ca. 10 jaar wordt meer vraag naar bedrijventerreinen verwacht dan er nu direct en niet-direct uitgeefbaar zijn. Per gemeente zijn er verschillen. In Hardenberg, Dalfsen, Kampen, Staphorst, Steenwijkerland en Zwartewaterland is sprake van een onderprogrammering (Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West-Overijssel 2017-2020; bevestigd met gesprekken in verschillende gemeenten). In het zuidelijke deel van de regio West-Overijssel daarentegen is sprake van overaanbod. Het gaat dan om Zwolle, Raalte, Deventer, Olst en Wijhe. Desalniettemin heeft Zwolle uitbreidingsplannen: zij ontwikkelen nieuw terrein als een klant zich aandient.

Binnen het afsprakenkader van West-Overijssel wordt strak regie gevoerd op de plancapaciteit. Ook bij de gemeenten waar sprake is van onderprogrammering, wordt nieuwe plancapaciteit pas toegestaan als er sprake is van een concrete vraag van bedrijven. Dit strakke regime zorgt voor het beheersbaar houden van het aanbod.

De gemeente Staphorst heeft een harde plancapaciteit van 3 ha. Telefonisch geeft de gemeente te kennen alleen te ontwikkelen voor de lokale vraag. Er worden geen andere toekomstige uitbreidingen voorzien. De gemeente Steenwijkerland beschikt met het nieuwe bedrijventerrein Eeserwold over een direct uitgeefbaar areaal van ca. 30 ha, maar daarmee is er nog steeds sprake van een onderprogrammering, aldus het afsprakenkader en de gemeente. Dit bedrijventerrein is gelegen langs de A32 en heeft een hoge (beoogde) ruimtelijk kwaliteit. In april 2018 heeft de Raad van State ook groen licht gegeven voor een hypermarkt op Eeserwold. Daarmee wordt er al voor meerdere hectaren (ca. 8) grond verkocht op Eeserwold.

In Steenwijkerland is er ook nog een zachte plancapaciteit van 8 ha. De plancapaciteit van Zwartewaterland bedraagt 15 ha. In Zwartewaterland is momenteel sprake van sterke groei van de aanwezige bedrijvigheid. Er zijn signalen die wijzen op een mogelijke sterke uitbreiding van bedrijven in de nabije toekomst.

De omliggende gemeenten van Meppel in West-Overijssel (Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de provincie Overijssel zijn bekend met en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III.

3.2.3 *Zuidwest-Drenthe*

In de regio Zuidwest-Drenthe – met name Hoogeveen – is volgens het huidige beeld sprake van een normale hoeveelheid uitgeefbaar terrein. In Hoogeveen gaat het om 43 ha, op een voorraad van 495 ha uitgegeven terrein. Het gaat om 35 ha op Riegmeer (hard plan; zeer grootschalig) en nog 8 ha op Buitenvaart (0,2 tot 2 ha kavels nog opneembaar). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is maar beperkt uitwisselbaar met de vraag in Meppel, vanwege de afstand. Het is 32 km over de weg van Noord III en Buitenvaart/Riegmeer (Google Maps, 2018). 32 Km is flink groter dan de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven (gemiddeld in Nederland 7,5km, in het noorden ca. 13km; CBS, 'Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente', 2013). Van de bedrijven die verhuizen buiten de eigen gemeente (dus een selectie van alle verhuizende bedrijven en wel een selectie die relatief ver verhuist), is het gemiddelde 19 km (CBS, 2013). Dus zelfs als we alleen naar de relatief kleine groep kijken die buiten eigen gemeente verhuist, is 32km ver. Een ander argument waarom de vraag naar bedrijventerreinen maar zeer beperkt uitwisselbaar is met de vraag in Meppel, is de segmentering van de terreinen. Riegmeer is zeer grootschalig; Buitenvaart is iets grootschaliger

dan het beoogde Noord III en voor sommige kavels vergelijkbaar, maar wel bijna gevuld.
De gemeenten De Wolden en Westerveld hebben een relatief kleine voorraad, met een eveneens kleine capaciteit direct uitgeefbaar terrein. De plancapaciteit voor de Wolden is 10 ha (lokaal; Ruinerwold). Deze capaciteit is bedoeld voor de gesignaleerde lokale uitbreidingsbehoefte. Voor Westerveld is er geen plancapaciteit en ook nauwelijks aanbod (0,6 ha). Er worden momenteel echter geen nieuwe plannen ontwikkeld.
Wij trekken uit de regionale context de conclusie dat er marktruimte is voor Noord III.

De omliggende gemeenten van Meppel in Zuidwest-Drenthe (Hoogeveen, De Wolden en Westerveld) zijn bekend met- en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III. In tabel 7 staat een overzicht van de voorraad en uitgeefbaar aanbod in de regio waarin Meppel zich bevindt.

Tabel 7: Aanbod bedrijventerreinen in omliggende gemeenten (Zuid-Drenthe & West-Overijssel), exclusief Meppel

Provincie	Gemeente	Voorraad netto (ha)	Uitgeefbaar (ha)	Doelgroep	Plancapaciteit	Vraagraming (ha)	Doelgroep plancapaciteit
Drenthe	Hoogeveen	493	8	Lokaal/ regionaal	35	35[3]	Lokaal/ regionaal
Drenthe	De Wolden	20	3	Lokaal	10 (Ruinerwold)	4 (2017-2027)	Lokaal
Drenthe	Westerveld	31	1	Lokaal	n.v.t.	2 (2017-2027)	n.v.t.
Overijssel	Zwartewaterland	256	8	Lokaal/ regionaal	15	30 (2017-2027)	Lokaal
Overijssel	Steenwijkerland	235	30	Lokaal/ regionaal	8 (zacht)	53 (2017-2027)	Lokaal
Overijssel	Staphorst	91	9	Lokaal	3 (hard)	30 (2017-2027)	Lokaal
Totaal		**1126**	**59**		**71**	**154**	

Bronnen: Bedrijventerreinenanalyse Zuid-Drenthe (Bureau Louter), Afspraken Regionale Bedrijventerreinen Programmering West Overijssel 2017-2020 (Provincie Overijssel), gesprekken met gemeenten Steenwijkerland, Staphorst, Hoogeveen, Westerveld, en de provincies Drenthe en Overijssel.

[3] In het rapport Louter is een jaarlijkse vraagraming gemaakt voor de regio Zuid-Drenthe (Coevorden, Emmen, Hoogeveen, Meppel, de Wolden en Westerveld) van 19,5 ha per jaar tussen 2015 en 2025 in een hoog groeiscenario.. Op basis van het aandeel van Hoogeveen in het areaal aan bedrijventerreinen van de regio, is de vraagraming voor Hoogeveen grofmazig benaderd.

3.3 *Inbedding provinciaal beleid*

3.3.1 *Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019*

De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en investeren in bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie. Daarvoor zet Drenthe vier programmalijnen in:

- versterken van de concurrentiepositie van het bedrijfsleven;
- realisatie van een duurzame groene economie;
- op de toekomst voorbereid vestigingsklimaat waarbij fysieke en digitale vestigingsvoorwaarden i.r.t. omgevingskwaliteit bezien worden;
- investeren in duurzame arbeidsmarkt waar vraag en aanbod in goede balans zijn.

De ontwikkeling van Noord III past in de lijn van het provinciale economische beleid zoals vastgesteld in de Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019.

3.3.2 *Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020*

Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties. De ontwikkeling van Noord III past in de lijn met de Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020. De provincie Drenthe heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van Noord III, mits de vraag goed onderbouwd is en regionaal afgestemd.

4 Vraag-aanbod-confrontatie

In dit hoofdstuk worden de berekende vraag en het geïnventariseerde aanbod met elkaar vergeleken.

4.1 *Kwantitatieve vraag-aanbod-confrontatie*

Uit de vraag-aanbod-confrontatie in tabel 8 blijkt dat er in het laag scenario nog beperkt ruimte beschikbaar is (9 ha). In scenario hoog is er een tekort van 9 ha. Hierbij is rekening gehouden met een transformatie-opgave van 15 ha tot 2030. Daarbij is verondersteld dat elke ha transformatie leidt tot iets minder dan 0,3 ha behoefte elders (4 ha).

Het aanbod van bedrijventerreinen is gelegen op Noord II, Blankenstein, Oevers D, Oevers E en Spijkerserve. Deze vier terreinen hebben elk een afzonderlijke segmentering en zijn daarmee gericht op verschillende typen ruimtevragers.

Tabel 8: Vraag-aanbod-confrontatie Bedrijventerreinen gemeente Meppel, 2017-2030, in hectare

	Uitbreidingsvraag 2017-2030		Vervangingsvraag 2017-2030	Totale vraag 2017-2030		Planvoorraad	Vraag-aanbod-confrontatie 2030	
	Laag	Hoog		Laag	Hoog		Laag	Hoog
	A	B	C	D=A+C	E=B+C	F	G=F-D	H=F-E
Gemeente Meppel	+11	+29	+4	+15	+33	+24	+9	-9

Op basis van de vraag-aanbod-confrontatie en de gerealiseerde uitgifte verwachten we tekorten in het segment gemengd lokaal/regionaal. Hiervoor is nog 4 ha uitgeefbaar op Noord II, terwijl dit het leeuwendeel van de vraag betreft. Het tekort kan dus ca. 10-20ha groot zijn[4]. De vraag naar Noord II is niet uitwisselbaar met andere terreinen in Meppel, omdat Noord II grootschaliger is dan Blankenstein, niet watergebonden is zoals Oevers D, en geen woon-werkkavels heeft zoals op Oevers E. De vraag-aanbod-confrontatie geeft daarom aanleiding voor de ontwikkeling van Noord III.

Tabel 9: Uitgeefbare bedrijventerreinen en type vraag

Bedrijventerrein	Uitgeefbaar (in ha)	Type vraag	Uitwisselbaar met vraag Noord III
Noord II	4	Gemengd lokaal/regionaal	Ja
Blankenstein	3	Kantoren + GDV/PDV	Nee
Oevers D	9	Watergebonden	Nee
Oevers E	5	Woon-werk	Nee
Spijkerserve	2	Lokaal & woon-werk	Nee
Totaal	**24**		

Op Blankenstein en Oevers E heeft de laatste jaren geen uitgifte (of zeer beperkt in omvang) plaatsgevonden. We verwachten in het segment van Blankenstein geen tekorten, omdat de ontwikkelingen op de kantoren-markt het niet aannemelijk maken dat de vraag naar kantoorruimte in Meppel toeneemt. Dat geldt ook voor PDV/GDV.

In het segment van Oevers E (woon-werk) verwachten we ook geen tekorten gezien de lage uitgiften, de kleinschaligheid van de vraag en het nog uitgeefbare aanbod op dit terrein. Er kan voor Oevers E eerder worden gesproken van een overschot dan wel een mismatch. In een later stadium wordt hier nader op ingegaan.

[4] Het tekort is afhankelijk van een inschatting over het aandeel in de vraag en van het scenario.

4.2 *Kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie*

In deze paragraaf doen we een kwalitatieve vraag-aanbod-confrontatie. De kwaliteit van het aanbod relateren we aan zowel de actuele als de toekomstige vraag. Hierbij houden we nadrukkelijk rekening met de trends en ontwikkelingen op de markt voor bedrijventerreinen. De trends en ontwikkelingen die het toekomstbeeld van bedrijventerreinen bepalen zijn:

- **Duurzaamheid en transitie richting circulaire economie.** De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.
- **Automatisering en digitalisering.** Bedrijven proberen steeds meer werkprocessen te robotiseren, wat mogelijk wordt gemaakt door ontwikkelende digitale technologie. Een gevolg is dat hoogwaardige digitale ontsluiting (glasvezelnetwerk) voor steeds meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde is.
- **Behoefte aan informele werkmilieus en functiemenging.** Functiemenging op werklocaties neemt toe, waardoor de ruimtelijke verdeling van werken verandert. Er vindt een verschuiving plaats van werken op formele locaties richting werken in gemengd stedelijk gebied.
- **Schaalverkleining (ZZP) en schaalvergroting onder bedrijven.** Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting, in de richting van zowel schaalverkleining (zelfbeschikking) en richting schaalvergroting (efficiëntie).
- **Flexibiliteit in bedrijfsvoering**: Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers.

Een uitgebreide trendanalyse is opgenomen in bijlage 7.

In algemene zin concluderen we dat de kwaliteit van de bedrijventerreinen van Meppel ruim voldoende is. Maar op het gebied van duurzaamheid zijn de bedrijventerreinen nog onvoldoende toekomstbestendig.

4.2.1 *De kwaliteit van de bedrijventerreinen is ruim voldoende*

De kwaliteit van de bedrijventerreinen van Meppel is over het algemeen goed. De openbare ruimte is doorgaans kwalitatief hoogwaardig: groenvoorzieningen zijn goed onderhouden, de wegen vertonen geen scheuren en er is nauwelijks zwerfvuil. In algemene zin is de staat van onderhoud van een goed niveau, maar her en der zijn de private opstallen enigszins verouderd. Op bedrijventerreinenniveau zijn er ook plaatsen waar de openbare ruimte naar een iets hoger niveau kan worden gebracht. Op welke plaatsen dat het geval is, komt aan bod in de conclusies per bedrijventerrein.

4.2.2 *Digitale bereikbaarheid is goed*

Op alle bedrijventerreinen (behalve op Oevers E en Spijkerserve) ligt glasvezel, waarvoor met name het ICC Parkmanagement Meppel zich heeft ingespannen. Een goede digitale bereikbaarheid is in toenemende mate een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Het is goed dat er al een uitgebreid glasvezelnetwerk is op de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel. Om Oevers E aantrekkelijker te maken is het wenselijk dat daar op termijn ook glasvezelnetwerk wordt aangelegd.

4.2.3 *(te) Weinig hernieuwbare energie op bedrijventerreinen*

Met oog op energieopwekking op bedrijventerreinen zijn er nog grote kansen. Op de bedrijventerreinen zijn erg weinig zonnepanelen geplaatst op platte daken. De gemeente Meppel als geheel (dus niet alleen de bedrijventerreinen) scoort overigens goed op gebied van zonne-energie (gemiddeld 497 MJ/inwoner in Meppel ten opzichte van gemiddeld 442 MJ/inwoner in Nederland; Klimaatmonitor, 2017). Dat lijkt vooral te danken aan zonnepanelen op woningen. Met betrekking tot de opwekking van zonne-energie adviseren we de gemeente om door te gaan met het Zonneplan Meppel en hierop ook bedrijven te attenderen.

Wellicht kunnen er financieringsconstructies ontwikkeld worden met- en door ondernemersverenigingen, zodat ondernemers geattendeerd worden op de besparingsmogelijkheden die zonnepanelen bieden.

Op gebied van windenergie scoort Meppel ronduit slecht (gemiddeld 138 MJ/inwoner in Meppel ten opzichte van gemiddeld 1.281 MJ/inwoner in Nederland; Klimaatmonitor, 2016). De reden hiervoor is dat Meppel op een militaire laagvliegroute ligt voor vliegbasis Leeuwarden: er mogen in Meppel geen hoge windmolens gebouwd worden.

Ook op het gebied van hernieuwbare warmte scoort Meppel sterk onder gemiddeld in vergelijking met Nederland (gemiddeld 907 MJ/inwoner in Meppel, in Nederland gemiddeld 2.939 MJ/inwoner; Klimaatmonitor, 2016). Juist wanneer er veel industriële bedrijven zijn, kunnen er mogelijkheden zijn om restwarmte te hergebruiken. Dat kan door andere bedrijven zijn, maar ook de aanleg van een warmtenet voor woningen behoort tot de mogelijkheden (zoals in nieuwbouwwijk Nieuwveense Landen). MeppelEnergie is een van de initiatieven die hieraan bijdraagt. Mogelijk kan dit initiatief worden uitgebreid naar de bedrijventerreinen. In algemene zin is het aan te bevelen om bedrijven te attenderen op de mogelijkheden om aan- en afvoerstromen te combineren. Dit kan namelijk leiden tot kostenbesparingen en winsten op gebied van duurzaamheid. Onze ervaring leert dat bedrijven hiervan vaak niet op de hoogte zijn. Toch gebeurt het gebruiken van elkaars reststromen op een steeds grotere schaal, ook in Meppel (onder andere op Oevers A en B). Op Oevers B wordt momenteel een warmtenet uitgebreid, wat wordt gevoed door warmte uit fossiele brandstoffen. Fossiele brandstoffen leveren geen duurzame energie, maar wanneer er beter mee wordt omgegaan leidt het wel tot grote besparingen van brandstoffen. Daarmee is het aanleggen van een warmtenet vanuit fossiele brandstoffen nog steeds een belangrijke duurzaamheidsmaatregel.

4.3 *Strategie bedrijventerreinen Meppel*

In deze paragraaf doen we voorstellen voor het economisch beleid en de ontwikkelstrategie en het beheer van de bedrijventerreinen in Meppel.

1 Wervend economisch beleid

De werkgelegenheid is de laatste jaren (t/m 2017)gedaald in Meppel. Om deze neergaande trend te keren is er een aantal inspanningen nodig. Meppel heeft behoefte aan een duidelijker en wervend economisch beleid. Hierin zou Meppel een duidelijke visie op en strategie voor de economie van nu en morgen kunnen uitdragen, die samen met ondernemers tot stand kan komen. Het laatste economische beleid stamt uit 2010 (Sociaal Economische Visie & Agenda). Ook het acquisitieplan verdient een update (eveneens uit 2010).

2 Afstemmen vraag en aanbod bedrijventerreinen

Het afstemmen van vraag en aanbod en het hebben van voldoende aanbod in de bedrijventerreinenmarkt is een van de voorwaarden om bedrijvigheid aan te trekken en de groeiruimte te bieden die al gevestigde bedrijven nodig hebben.

3 Behouden grote groeiers

Meppel heeft een aantal toonaangevende bedrijven in de gemeente, die sterk lokaal geworteld zijn. Deze bedrijven vervullen een belangrijke werkgelegenheidsfunctie in Meppel en de omliggende regio. Het gaat daarbij niet alleen om directe werkgelegenheid, maar ook om indirecte werkgelegenheid, zoals van klanten en toeleveranciers. Veel van deze toonaangevende bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte. Ruimtelijke herschikking van deze bedrijven (met name op Oevers B) zou in principe door de markt (lees: de bedrijven) zelf moeten worden opgepakt, maar vergt afstemming tussen verschillende bedrijven. **Vanwege het belang van de toonaangevende bedrijven voor de lokale economie, heeft de gemeente Meppel een zekere verantwoordelijkheid om deze bedrijven te begeleiden bij hun (ruimte) behoefte**. Dat vraagt actief

accountmanagement en waar mogelijk snelle vergunningverlening van de gemeente Meppel. Dat is momenteel en ook in de toekomst een opgave.

4 Inzet op behoud en ontwikkeling ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen van de gemeente Meppel zijn over het algemeen in goede staat. De grootste opgave voor de bedrijventerreinen van Meppel is het behouden en – waar mogelijk – ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

5 Specifieke aandachtspunten bedrijventerreinen

Er zijn enkele aandachtspunten op de bedrijventerreinen. Dat zijn:

- de verkeersveiligheid en bereikbaarheid op Noord I en II;
- de uitgifte en kantorenleegstand (17.000m²) op Blankenstein;
- de ruimtelijke kwaliteit aan de oostkant van Rogat;
- het verkleuren van Ezinge naar campus- en sportgebied;
- de achterblijvende uitgifte op Oevers E en Blankenstein.

Conclusies over Blankenstein en Oevers E komen aan de orde §5.1 en §5.2. De conclusies over de andere bedrijventerreinen staan in §5.3.

6 Inzet op verduurzaming in samenspraak met parkmanagement

Op gebied van de energietransitie is het zaak dat bedrijven beter worden geïnformeerd over de mogelijkheden die er zijn (besparen, hergebruiken en opwekken van energie). Het hergebruiken van restwarmte en andere aan- en afvoerstromen biedt nu al verschillende besparingsmogelijkheden op Oevers A en B: de verwachting is dat deze initiatieven steeds grootschaliger worden. Voor deze initiatieven geldt dat deze moeten worden gerealiseerd en geïnitieerd door de markt. De gemeente Meppel kan hierin wel een adviseursrol spelen en optrekken met het parkmanagement (ICC Parkmanagement Meppel).

7 Transformatielocaties voor wonen en kleinschalig werken

Twee bedrijventerreinen in Meppel - Steenwijkerstraatweg/ Galgenkampweg - worden de komende jaren getransformeerd. De transformatiegebieden zijn met name binnenstedelijk gelegen gebieden aan (of in de buurt van) het Meppelerdiep. We adviseren voor deze locaties een mix van functies, waarin wonen dominant is. Horeca en kleinschalig werken zien wij hierin ook als mogelijkheden. We adviseren retail in het centrum te houden (dat sluit ook aan bij de detailhandelsvisie van Meppel).

5 Conclusies per bedrijventerrein

In dit hoofdstuk trekken we conclusies per bedrijventerrein. Daarbij krijgen Blankenstein en Oevers E extra aandacht (§5.1 en §5.2). Voor de conclusies per bedrijventerrein hebben we gebruik gemaakt van een beoordelingskader voor bedrijventerreinen (zie bijlage 8). We kijken hierbij onder andere naar de ligging, ontsluiting, parkeren, kwaliteit van de openbare ruimte en van private opstallen. We brengen tevens de leegstand in kaart. Indien we het relevant achten combineren we de conclusies met adviezen voor herziening van de bestemmingsplannen (sectoren, kavelindeling en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.1 *Blankenstein*

5.1.1 *Situatieschets*

Blankenstein is een gemengd bedrijventerrein gelegen ten noordoosten van het centrum van Meppel. Blankenstein heeft een netto grootte van 20 ha en grenst aan de A32, waardoor het goed te bereiken is met de auto. Het terrein ziet er goed onderhouden uit, heeft enkele groenstroken en er zijn fietspaden aanwezig. Het terrein bevindt zich op loopafstand van het centrum en van het station Meppel.

Het profiel van Blankenstein is niet gemakkelijk te definiëren. Er zijn kantoren (en bedrijfsverzamelgebouwen) gevestigd op de zichtlocaties vanaf de A32. Blankenstein is daarmee de enige kantorenlocatie van Meppel. Aan de zichtlocaties vanaf de snelweg zijn duidelijk hoge beeldkwaliteitseisen gesteld. De panden zijn nieuw, de architectuur heeft zorg gekregen en er is goed onderhouden groen op deze zichtkavels aangelegd. Deze beeldkwaliteitseisen gelden duidelijk niet aan de binnenkant van het bedrijventerrein: daar staan heel andere typen panden en is de kwaliteit lager. Verder vanaf de A32 doet het bedrijventerrein aan als een regulier bedrijventerrein. Naast kantoren zijn er ook andere functies op gevestigd, zoals grootschalige detailhandel (PDV/GDV). Er zijn ook autohandelaren, sportscholen en enkele andere functies op het terrein gevestigd. Ruimtelijk zijn de autohandelaren geclusterd, evenals de PDV/GDV-bedrijven.

5.1.2 *Problematiek*

Bedrijventerrein Blankenstein is in principe van een goede- tot voldoende kwaliteit, maar het bedrijventerrein kampt met een aantal problemen.

Kantorenleegstand: waarschijnlijk lastig op te lossen

Blankenstein kampt met hoge kantorenleegstand (leegstand in bedrijfshallen valt mee). De totale kantorenleegstand op Blankenstein is ca. 17.000m² VVO (Funda in Business, 2018). De grootste oorzaak van deze leegstand is het wegtrekken van Icare en het Waterschap Drents Overijsselse Delta (samen goed voor ca. 10.500m² VVO). De overige 6.500m² is verspreid over verschillende panden.

Met name de twee grote leegstaande panden zijn problematisch. Deze panden liggen – gezien de grootte – niet meer goed in de kantorenmarkt. Er zijn tegenwoordig weinig partijen die deze metrages in één keer opnemen. De partijen die deze metrages wel opnemen, doen dat in hoogstedelijke milieus (denk aan steden als Groningen, Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, Zwolle).

We adviseren Meppel om op zoek te gaan naar andere mogelijkheden om deze panden weer aantrekkelijk te maken. Het gesprek moet worden aangegaan met de eigenaren van de panden over de mogelijkheden die zij zien. Een optie is hiervoor is transformatie van de panden naar (studenten-/starters-)woningen. Dat lijkt in conflict met het woningbeleid van Meppel, maar doelen omtrent het realiseren van sociale huur en jongerenwoningen kunnen wellicht behaald worden door middel van transformatie. Een van de twee grote panden ligt op ca. 250 meter

afstand van het spoor. Dat kan voor transformatie een beperking opleveren. Een andere optie is transformatie van een kantoor naar een hotel.

Uitgiften blijven uit: het bestemmingsplan blijkt te beklemmend
De gemeente Meppel laat weten dat er door de jaren heen verschillende aanvragen zijn geweest voor vestiging op Blankenstein, maar dat de grond bestemmingsplantechnisch niet verkocht kon worden aan de vragende partij. Dat geldt ook voor bedrijven die ogenschijnlijk prima in het gemengde profiel zouden passen (o.a. een houthandelaar, een natuursteenbedrijf of een keukenbedrijf). Het gaat nog om een uit te geven gebied van zo'n 3 ha. We adviseren de bij het bestemmingsplan behorende 'staat van bedrijfsactiviteiten' te laten vervallen en alleen de maximale milieucategorie te behouden.

Uitgiften blijven uit: het is een afgelegen stuk met weinig uitstraling
Er zijn nog verschillende kavels uitgeefbaar op Blankenstein. De gemeente heeft moeite deze kavels te verkopen. Het zijn stukken grond aan de achterkant van het bedrijventerrein, tegen het spoor aan. De kavels maken een 'achteraf liggende' indruk. Dat komt niet alleen door de perifere ligging op het bedrijventerrein. Door de ligging van de nog uitgeefbare ruimte tussen een gebogen spoorlijn en de ter plaatse min of meer parallelle straat Blankenstein, is het terrein lastiger te verkavelen. Deze restruimte is door ligging en indeling minder geschikt voor de doelgroepen die voor N oord II en III in beeld zijn. Een verzamelconcept van kleine geschakelde bedrijfshallen zou wel tot de mogelijkheden behoren. We raden aan actief op zoek te gaan naar partijen die een dergelijke ontwikkeling zouden willen initiëren.

Ook de wegen zijn op dit deel van het terrein van mindere kwaliteit. We adviseren de gemeente Meppel om de kwaliteit van de openbare weg te verbeteren naar het niveau zoals dat elders op het terrein het geval is.

Imago van Blankenstein is niet positief
Het blijkt dat het imago van Blankenstein bij ondernemers in Meppel niet positief is. Meppel is hiervan al op de hoogte en heeft de nodige stappen gezet om dit te verbeteren. Het reclamebord aan de toegangsweg van Blankenstein is daar een goed voorbeeld van. De gemeente Meppel laat weten dat de actieve marketing lijkt te werken: het bord heeft geleid tot meer interesse in de grond op Blankenstein.



5.1.3 *Aanbevelingen Blankenstein*

- Zoek naar oplossingen voor de leegstand van kantoren en ga daarbij het gesprek aan met de pandeigenaren.
- Vervang de staat van bedrijfsactiviteiten voor de gemengde bestemming op Blankenstein (de nog uitgeefbare gronden) door het laten vervallen van de specifieke SBI-codes plus maximale milieucategorie door alleen de maximale milieucategorie.
- Verhoog de kwaliteit van de openbare weg en de ruimte er omheen nabij de nog uit te geven grond.
- Ga actief op zoek naar partijen die kleinschalige geschakelde bedrijfsruimte (koop, geen huur) willen realiseren.
- Ga door met de het vermarkten van Blankenstein.

Als al deze maatregelen onvoldoende soelaas bieden, zien wij nog twee andere mogelijkheden en een terugvaloptie:

1) Aanwijzing als (tijdelijke) zonneweide.
2) Transformatie naar a) tijdelijk wonen, bijvoorbeeld ‘tiny houses’ voor moeilijke doelgroepen; b) permanent wonen. Omdat de locatie voor wonen – grenzend aan het spoor en aan het bedrijventerrein – niet optimaal is, plaatsen we de woonoptie achter de zonneweide.
3) Als ook voor deze opties onvoldoende marktvraag is, dan resteert voortzetting van het agrarisch gebruik en afboeking van de eventuele grondwaarde naar agrarische waarde (als dat aan de orde is).



5.2 *Oevers E*

5.2.1 *Situatieschets*

Oevers E is een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 7 hectare, gelegen ten westen van het stadscentrum van Meppel. Het is een gemengd woon-werk bedrijventerrein. Het is daarmee gefocust op een specifiek deel van de bedrijventerreinenmarkt. Het terrein is modern, met een hoge ruimtelijke- en beeldkwaliteit. Het terrein is ontsloten door de N375 en er is voldoende fietsinfrastructuur aanwezig.

Op de kwaliteit van de openbare ruimte op Oevers E is niets aan te merken. De groenvoorziening is goed en ook de infrastructuur is in zeer goede staat. Toch zijn er een aantal problemen op het bedrijventerrein.

5.2.2 *Problematiek*

De uitgifte van Oevers E is lager dan verwacht. Er is tussen 2013 en 2017 geen grond uitgegeven op Oevers E. In 2018 is de eerste uitgifte geweest in jaren, namelijk 1 ha aan een houthandelbedrijf. De reden waarom de gronduitgifte achterloopt, is niet direct zichtbaar. De ruimtelijke kwaliteit is hoog en de kavels lijken goede vestigingslocaties voor bedrijven tot milieucategorie 3.

Bestemmingsplan voor functies is beperkend

Na gesprekken met de gemeente Meppel blijkt dat het bestemmingsplan te beperkend is voor de aanvragen naar grond op Oevers E. Er zijn in de afgelopen jaren verschillende aanvragen geweest bij de gemeente, maar er worden geen omgevingsvergunningen verleend. Dat kan te maken hebben met de vragende partij, maar er zijn ook vragende partijen waarvan de inschatting is dat zij bij de profilering en segmentering van Oevers E passen.

De belangstelling vanuit de beoogde doelgroepen valt tegen. Dat is niet uniek voor Meppel. Er zijn succesvolle locaties – De Ward in Bolsward bijvoorbeeld – maar ook locaties die moeizaam vol komen – zoals de Werkvloer, onderdeel van bedrijventerrein Messchenveld in Assen.

De markt voor wonen op een bedrijventerrein is beperkt. In de eerste plaats vanuit de beleving van aantrekkelijk wonen, in de tweede plaats omdat een initiële koppeling tussen wonen en werken op termijn voor een ondernemer soms niet de noodzakelijke flexibiliteit biedt en in de derde plaats doordat banken om diezelfde redenen ook meer terughoudend zijn met de financiering van dergelijke woon-werk-panden.

In het huidige bestemmingsplan zijn maatschappelijke functies en consumentendiensten – reparatiediensten bijvoorbeeld - uitgesloten, terwijl die er ruimtelijk en functioneel gezien wel zouden kunnen passen. Er is ook belangstelling voor de grond vanuit die markten. Voorbeelden van maatschappelijke functies die op Oevers E een plek zouden kunnen vinden zijn zorgpraktijken (fysiotherapeuten, tandartsenpraktijken, huisartsen, etc.). Ook een kleinschalig architecten-, marketing-, media-, of communicatiebureau zou goed kunnen passen op Oevers E. Om te voorkomen dat Oevers E gaat concurreren met de kantoren op



Blankestein of elders in de stad, zou het volume echt beperkt moeten blijven tot bijvoorbeeld een bovengrens van 125m^2.

Functies die concurreren met de binnenstad van Meppel, moeten van vestiging op Oevers E uitgesloten blijven. Dat zijn retail- of retailondersteunende functies, zoals winkels en horeca.



Bestemmingsplanverplichting wonen-werken is (te) beperkend
Er zijn ruimtevragers die zich willen vestigen op Oevers E (en waarvan het type bedrijf aansluit bij de functies van Oevers E), maar die hier niet willen wonen. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn om de woonverplichting op te heffen, door in plaats van 'moeten wonen' de bepaling aan te passen naar 'ook kunnen wonen'; in het bestemmingsplan is nu slechts een tijdelijke (5-jaars) ontheffing mogelijk. Door het handhaven van de eisen uit het beeldkwaliteitsplan kan de gemeente er in ieder geval voor zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit op hoog niveau blijft. We raden aan deze verruiming niet van toepassing te laten zijn op de kavels tussen Volta en Edison en ook niet op het blok tussen Archimedes en het oostelijk deel van Ampère. Dat zijn de delen waar nu al woon-werk-eenheden zijn gerealiseerd.

Aanbevelingen Oevers E

- Wijzig het bestemmingsplan en sta maatschappelijke functies, consumentendiensten (excl. retail en horeca) en kleinschalige kantoorontwikkeling toe. Sta geen retail of retailondersteunende functies (zoals horeca) toe.
- Een deel van Oevers E ligt niet goed in de markt omdat er moet worden gewerkt en gewoond. De bedrijventerreinenmarkt voor dit segment is te klein. Wijzig daarom de bepaling in het bestemmingsplan ten aanzien van 'moeten wonen' naar 'ook kunnen wonen', maar handhaaf de huidige formulering voor de kavels tussen Volta en Edison en tussen Archimedes en het oostelijk deel van Ampère.
- Handhaaf het beeldkwaliteitsplan.
- Oevers E zou beter vermarkt kunnen worden door middel van promotie. Dit wordt op sommige plaatsen (waaronder het stadhuis) al gedaan. Ook zijn er onlangs borden geplaatst, zodat het voor iedereen duidelijk is dat de grond te koop is.
- Onderzoek de mogelijkheden om het glasvezelnetwerk uit te breiden naar Oevers E en zoek hierbij de samenwerking met ICC Parkmanagement Meppel.





5.3 *Conclusies andere bedrijventerreinen*

In deze paragraaf doen we conclusies per bedrijventerrein. Per bedrijventerrein bespreken we kort (en in dezelfde volgorde) de:

- *Situatieschets van het terrein*
- *Kwalitatieve beoordeling o.b.v. het beoordelingskader (zie bijlage 8)*
- *De beheer- en ontwikkelingsopgave*

Daarnaast wordt aandacht geschonken aan mogelijkheden op gebied van revitalisering, herstructurering, herverkaveling en inbreidingsmogelijkheden.

5.3.1 *Oevers A*

Situatieschets
Oevers A is een gemengd bedrijventerrein, gelegen ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de Industrieweg en ligt aan het water. Het is een gemengd bedrijventerrein met zowel MKB als grote bedrijven.

Kwalitatieve beoordeling
Over het algemeen is de kwaliteit van het bedrijventerrein goed. Het terrein wordt goed onderhouden en er heeft revitalisering plaatsgevonden. De wegen zijn in goede staat en er is voldoende parkeergelegenheid. Ook is er een fietsstrook langs de weg, wat de verkeersveiligheid vergroot. Hoewel er weinig voorzieningen op het terrein aanwezig zijn, zijn er in de nabije omgeving (het stadscentrum van Meppel) voldoende voorzieningen te vinden.

Er is wat groen op het bedrijventerrein, maar de onderhoudsstaat is wisselend. Op de hoofdweg over Oevers A is het groen redelijk onderhouden, maar op de meer perifeer gelegen delen is de kwaliteit lager. Op het terrein zijn er naast bedrijfspanden ook enkele kantoren. Hier is wat leegstand.

Op Oevers A zijn er enkele duurzaamheidsinitiatieven gaande rondom hergebruik en verduurzaming van aan- en afvoerstromen, maar dit is niet zichtbaar in de ruimte. Voorts zijn er kansen om (meer) te verduurzamen.

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Het is van belang dat de kwaliteit van Oevers A in stand wordt gehouden. Het terrein is geschikt voor de bedrijvigheid die momenteel op het terrein gevestigd is. Het is echter van belang om de vestigingsvoorkeuren van de gevestigde bedrijven te blijven monitoren. Indien de bedrijven behoefte hebben aan uitbreiding, kunnen leegstaande panden deze ruimte bieden. Met het oog op de toekomst, is het van belang om te kijken naar mogelijkheden om het terrein te verduurzamen. Ondernemers zullen hiervoor geadviseerd moeten worden over besparingsmogelijkheden door middel van het plaatsen van zonnepanelen en het combineren van aan- en afvoerstromen.





5.3.2 *Oevers B*

Situatieschets
Oevers B is een gemengd bedrijventerrein ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de Industrieweg en de Handelsweg, die verbonden is met de N375. De ligging aan het water is van essentieel belang voor Oevers B. Een groot deel van de bedrijven bevindt zich in de logistieke sector. Er zijn veel bedrijven zowel direct als indirect verbonden aan de kade aan het Meppelerdiep. Naast veel lokale bedrijven zijn er meerdere wereldspelers op het bedrijventerrein te vinden.

Kwalitatieve beschrijving
Het bedrijventerrein heeft een vitale uitstraling en kent een hoog investeringsniveau. Vooral de grote wereldspelers, zoals FrieslandCampina, Kievit BV en Scania, investeren en intensiveren veel. Vooral op de plekken waar de grote wereldspelers gevestigd zijn, is de kwaliteit van het terrein goed. De westkant van het bedrijventerrein is echter van lagere kwaliteit. Hier is wat verrommeling te zien. Daarnaast is er wat geuroverlast van enkele bedrijven. Ook is er weinig groenvoorziening aanwezig op het bedrijventerrein. Het groen dat aanwezig is, is op sommige plekken slecht onderhouden.

De wegen die over het terrein lopen zien er goed uit en er zijn fietsstroken langs de hoofdrijbaan. Er wordt niet op de openbare weg geparkeerd, wat duidt op voldoende parkeergelegenheid. Opvallend is dat de wegen erg druk zijn, past bij het logistieke profiel van Oevers B. Over het algemeen is er, op een enkel gebouw na, nauwelijks leegstand op het terrein. Wel is te zien dat de bedrijven die op het terrein gevestigd zijn weinig tot geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. Dat is problematisch, omdat er verschillende bedrijven zijn met een uitbreidingsbehoefte die hier niet kan worden vervuld. Daar ligt voor de gemeente een opgave: herschikking en faciliteren van de gevestigde bedrijven verdient aandacht en vraagt actief accountmanagement.

Het ICC-parkmanagement besteedt veel aandacht aan duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid. Er zijn verschillende projecten op Oevers B die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van het bedrijventerrein. Restwarmte wordt hergebruikt en bedrijven kunnen een gratis energiescan laten maken, waarbij ze advies krijgen over bespaarmogelijkheden.

Beheer- en ontwikkelingsopgave
De gevestigde bedrijven dragen bij aan het functioneren, verduurzamen en de kwaliteit van het terrein. Het is dus belangrijk om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van het terrein in stand wordt gehouden, waardoor deze vestigingen op Oevers B blijven bestaan. Het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden kan echter voor problemen zorgen. Het is dus van belang om ook in de toekomst op de hoogte te blijven van de ruimtebehoefte van bedrijven en in gesprek te blijven met bedrijven over verplaatsingsmogelijkheden. Enerzijds ligt hier een verantwoordelijkheid voor de gevestigde bedrijven, maar anderzijds zijn de bedrijven op Oevers B dusdanig belangrijk voor Meppel dat hier ook een gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt.









5.3.3 *Oevers C*

Situatieschets
Oevers C is een gemengd bedrijventerrein ten westen van het centrum van Meppel. Het terrein is te bereiken via de N375 en de Zomerdijk en de Mastenbroekerweg.

Kwalitatieve beoordeling
Het bedrijventerrein is van goede kwaliteit. Het terrein wordt goed onderhouden en er heeft revitalisering plaatsgevonden op het terrein. Er is een mix van oude en nieuwe panden te zien. Zowel de oude als nieuwe panden zijn van goede kwaliteit. De wegen op het terrein zien er goed uit en er zijn genoeg parkeerplaatsen. Het is duidelijk dat er extra parkeerplaatsen zijn toegevoegd om te voorzien in de parkeervoorziening.

Er zijn geen aparte fietspaden of –stroken, maar de brede wegen bieden voldoende ruimte. Ook zijn er genoeg groenvoorzieningen op het terrein, die goed zijn onderhouden.

Het terrein functioneert goed. Er zijn echter her en der panden die leegstaan. Deze panden, inclusief het omliggende groen, zijn logischerwijs van een lager onderhoudsniveau.

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Net als bij Oevers A en B is het van belang om de ruimtelijke kwaliteit van Oevers C te behouden, en de economische kracht van het terrein te blijven monitoren. Daarnaast is het van belang om de ontwikkelingen op Oevers A, B en C met elkaar te verbinden. Leegstand op Oevers C kan bijvoorbeeld mogelijkheden geven voor bedrijven met uitbreidingsbehoefte op Oevers B. Dat gebeurt nu ook al: verschillende bedrijven hebben (opslag) ruimte overgenomen in leegstaande panden.









5.3.4 *Oevers D*

Situatieschets
Oevers D is een bedrijventerrein van 40 hectare, gelegen ten westen van het stadscentrum van Meppel. Het terrein is ontsloten door de N375 en een lokale weg. Daarnaast is het terrein te bereiken via een T-vormige industriehaven vanuit het Meppelerdiep. Oevers D is een regionaal bedrijventerrein. Er is veel bulkoverslag (groothandel, logistiek en industrie) op gevestigd op Oevers D.

Kwalitatieve beoordeling
Het bedrijventerrein is van hoge kwaliteit. Er is wat planmatig onderhoud geweest. De zuidkant van het terrein is wat verouderd en iets minder goed onderhouden. Hier zijn enkele woon-werkkavels te vinden. Daarentegen is de industriehaven vrij nieuw, net als een deel van de bedrijvigheid.

Het terrein is over het algemeen goed onderhouden en heeft een groene uitstraling. De wegen zijn goed onderhouden en er is weinig vervuiling. Bovendien is het terrein ruim opgezet, waardoor er uitbreidingsmogelijkheden zijn. Daarnaast is een deel van de grond nog uitgeefbaar. Deze kavels moeten echter opgehoogd worden en bouwrijp gemaakt worden als ze gekocht worden.

Een groot deel van de bedrijvigheid is gerelateerd aan het water. Zo is er een bootopslag, een kleine jachthaven en is er een aantal bedrijven dat boten bouwt en repareert. Hierdoor wordt de locatie aan het water goed benut. Daarnaast is de waterberging goed geregeld. Op gebied van duurzaamheid zijn er weinig zichtbare initiatieven, maar de aard van de aanwezige bedrijven maakt dat wordt ingeschat dat er een behoorlijk energiebesparingspotentieel is.







Beheer- en ontwikkelingsopgave
Ons advies voor Oevers D is ten eerste om de kade gebonden kavels uit te geven aan partijen die daadwerkelijk gebruik maken van transport over water. Het is een bedrijventerrein met milieucategorie 5, maar dat betekent niet dat alle partijen in die categorie zich hier kunnen vestigen. Er zijn partijen in de nabijheid die veel schone lucht nodig hebben. De te vestigen bedrijven mogen hier niet te veel impact op hebben (de milieuruimte is dus kleiner dan de milieucategorie doet vermoeden). We schatten het marktpotentieel van de resterende kavels op Oevers D positief in. De locatie aan het water en de industriehaven bieden uitstekende mogelijkheden om het terrein te promoten bij kadegebonden bedrijven.

De ruime en groene uitstraling draagt bij aan het aantrekkelijk karakter van het bedrijventerrein. Deze kwaliteit moet in stand worden gehouden.

5.3.5 *Noord I*

Situatieschets
Noord I is een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 28 ha aan de noordkant van Meppel. Het is een gemengd bedrijventerrein voor met name lokaal en regionaal georiënteerde bedrijvigheid van Meppel. Er zijn ook een aantal internationale spelers gevestigd. Het terrein heeft maar één toegangsweg, de Eekhorstweg. Daarnaast zorgen de Ruinerwoldseweg en de N375 voor de afwikkeling van het verkeer vanaf het bedrijventerrein. Naast bedrijven zijn ook de gemeentewerf en de waterzuiveringsinstallatie er gevestigd.

Kwalitatieve beoordeling
Het bedrijventerrein heeft een vitale uitstraling. Er is nauwelijks sprake van leegstand, de bedrijvigheid floreert, er is weinig verrommeling en de gebouwen en bedrijfskavels zien er verzorgd uit. Er zijn op pandniveau grote verschillen in uitstraling, kwaliteit en onderhoudsniveau. Maar wij zien geen problemen als het gaat om leegstand en verloedering. De diversiteit in het aanbod lijkt ook aan te sluiten op de vraag vanuit Meppel.

Er zijn kavels van verschillende groottes: deze zijn kleinschaliger dan op Noord II. Omdat het een gemengd bedrijventerrein is met ook enige bedrijfsverzamelgebouwen is er weinig stedenbouwkundige samenhang. Voor het type bedrijventerrein en de doelgroep is dit echter niet problematisch.

De kwaliteit van de infrastructuur is op orde, maar boet in aan uitstraling. De hoofdweg op het bedrijventerrein is nog niet verouderd, maar krijgt wel veel verkeer te verduren. Er zijn duidelijk bandensporen zichtbaar en

er komt zichtbaar veel verkeer over de weg heen. Het intensieve gebruik komt doordat het de enige hoofdweg op het bedrijventerrein is. Dat het terrein ook maar één ontsluitingsweg heeft, heeft gevolgen voor de bereikbaarheid van- en naar het terrein. Tijdens de spits zorgt dat voor problemen. Deze ontsluitingsproblematiek wordt naar alle waarschijnlijkheid groter: Friesland Campina heeft onlangs een nieuw distributiecentrum gebouwd op het aangrenzende bedrijventerrein, wat meer vrachtverkeer over deze toegangsweg oplevert. Wellicht zal de ontsluiting op de middellange termijn aandacht krijgen. Maar dit is mede afhankelijk van de ontwikkeling van Noord III en of dit terrein wordt verbonden met Noord I en II.

Op de algehele kwaliteit van het bedrijventerrein valt weinig aan te merken. Er zijn fietspaden, er is (goed onderhouden) openbaar groen. Het bedrijventerrein is levendig en het lijkt er zelfs op dat er enige sociale controle is, doordat bedrijven een naar buiten gekeerde indruk maken: er wordt buiten op het terrein pauze gehouden en er zijn volop mensen in het straatbeeld. Er wordt niet geparkeerd op de openbare weg, er is geen zwerfvuil en ook op de private opstellen ligt geen afval/troep van bedrijven zelf. Er is wat leegstand (5 objecten van 500m2 of meer; Funda In Business, 2018).







Beheer- en ontwikkelingsopgave
De opgave voor Noord I is voornamelijk het in stand houden van de vitale uitstraling van het bedrijventerrein en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit. We adviseren daarom de leegstand, de openbare ruimte en infrastructuur te blijven monitoren.

Het maken van een duurzaamheidsplan voor het bedrijventerrein is een mogelijke actie. Dat kan op terreinniveau, maar verduurzaming kan ook als een overkoepelend project worden opgezet voor alle bedrijventerreinen. De gemeente heeft daarin de rol als adviseur en aanjager. Er zijn voor ondernemers verschillende kansen om kosten te besparen met investeringen in duurzaamheid. De grote oppervlaktes platte daken lenen zich goed voor het installeren van zonnepanelen. De ervaring leert dat ondernemers dergelijke maatregelen over het hoofd kunnen zien of niet prioriteren. Voor het benaderen van ondernemers is de bedrijvenvereniging op het bedrijventerrein is cruciaal.

5.3.6 *Noord II*

Situatieschets
Noord II is een bedrijventerrein van 27 ha ten noorden van Noord I. Het terrein is gescheiden van Noord I met een brede groenblauwe strook, waarlangs gewandeld kan worden door mensen die werken op het terrein. Het terrein is te bereiken via Noord I.

Kwalitatieve beoordeling
Doordat al het verkeer via de toegangsweg over Noord I moet rijden, loopt het verkeer vast in de spits. Het vastgoed is nieuw en in goede staat en er wordt nog veel geïnvesteerd. Er wordt op verschillende plaatsen op het bedrijventerrein gebouwd. Er zijn enkele nieuwe vestigers (met een totale oppervlakte van 8 ha). Friesland Campina is een van deze vestigers en krijgt 28 nieuwe distributie-units. De druk op het infrastructuursysteem op Noord I en II gaat dus nog groeien.

Het bedrijventerrein heeft een regionaal karakter: er zijn grotere kavels en er is grootschalige bedrijvigheid op gevestigd. De grootschaligheid zorgt ook voor een formelere uitstraling en er lijkt minder sociale cohesie te zijn dan op Noord I.

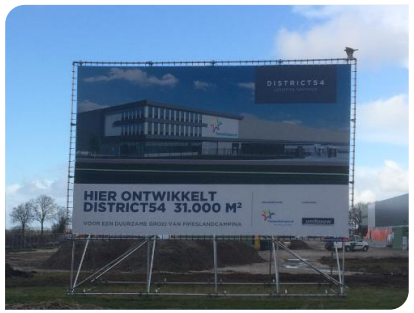
Er zijn veel bedrijven met meer ruimte dan ze momenteel gebruiken. Sommige bedrijven hebben meer ruimte gekocht zodat ze deze ruimte mogelijk in de toekomst kunnen gebruiken als ze willen/kunnen uitbreiden.

Er is veel groen aanwezig op het terrein. Ook loopt er een wandelpad langs het terrein, wat mogelijkheden biedt voor een recreatieve functie (zoals een wandeling in het groen tijdens de werkdag).
Er is weinig leegstand (1 pand van 450m2; Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Houdt de functie als werkgebied in stand en monitor daarvoor periodiek de ruimtelijke kwaliteit, werkgelegenheid en de leegstand. Een opgave voor de gemeente Meppel is om de laatste 4 ha uit te geven aan bedrijven die een meerwaarde opleveren voor de lokale werkgelegenheid. Daarnaast is het maken van een duurzaamheidsplan voor het bedrijventerrein ook een mogelijke actie. Zie conclusies bedrijventerrein Noord I.









5.3.7 *Ezinge*

Situatieschets
Ezinge is gelegen ten oosten van het centrum van Meppel, op loopafstand van Station Meppel. De ontsluiting van het terrein is goed, vooral via spoor, maar ook met fiets en auto.

Kwalitatieve beoordeling
Het terrein is in functionele zin geen bedrijventerrein meer. Er zijn aan de zuidkant enkele bedrijven gevestigd, maar onderwijsinstellingen en sportclubs vervullen een dominantere rol op de locatie. De locatie doet meer aan als een campus waarop ook veel sportfaciliteiten zijn. Er is verder op deze locatie nog een P+R gevestigd.

Aan de kant waar de bedrijven gevestigd zijn (zuidkant) is de ruimtelijke kwaliteit (te) laag. Trailers worden gestald in de groenvoorziening en op de openbare weg.

Er is geen leegstand op Ezinge.

Beheer- en ontwikkelingsopgave
We zien voor Ezinge geen toekomst als bedrijventerrein, maar wel als onderwijs- en sportcampus. Wanneer onderwijsinstellingen kunnen/willen uitbreiden, zou je idealiter ruimte willen bieden aan de zuidkant van het bedrijventerrein. Daarvoor moet de zuidkant van Ezinge getransformeerd worden.

Bewaken van de ruimtelijke kwaliteit en functieverandering richting campuslocatie wordt gezien als opgave voor deze locatie.







5.3.8 *Rogat*

Situatieschets
Bedrijventerrein Rogat is gelegen bij het dorp Rogat, langs de A28. Het bedrijventerrein is zo'n 30 ha groot (gemeente Meppel; Daftlogic Landmeettool, 2018)[5].

[5] In IBIS staat de locatie overigens maar als 3 ha

Kwalitatieve beoordeling
Er is een tweedeling op het terrein tussen nieuw en oud. De oude kant is de oostkant. Aan deze kant zijn veel autobedrijven en een tankstation gevestigd en een wegrestaurant. De ruimtelijke kwaliteit aan deze kant van het bedrijventerrein is laag. Aan de westkant is het vastgoed nieuwer en in betere staat. De ruimtelijke kwaliteit is hoger en hier is ook de meubelboulevard gevestigd.

Er lijkt veel beveiliging te zijn op het bedrijventerrein. Het hekwerk is hoog en er zijn veel camera's geplaatst op het bedrijventerrein. Aan de westkant is het volledige bedrijventerrein geasfalteerd. We schatten in dat dit op warme dagen kan leiden tot hittestress en tijdens stortbuien wellicht tot waterbergingsproblematiek.

Op het moment wordt er nog gebouwd op het terrein en vinden er dus nog investeringen plaats. Toch lijkt het terrein wellicht kwetsbaar te zijn voor leegstand en enige verpaupering.

Er is één verouderd leegstaand bedrijfspand van 475m2 (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Sommige delen van Rogat (de oude, oostelijke delen) zijn toe aan ingrepen (revitalisering) om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Het is belangrijk om de kwaliteit van het terrein in stand te houden, omdat het voor de kern Rogat een belangrijke functie heeft.







5.3.9 *Spijkerserve*

Situatieschets
Spijkerserve is een lokaal bedrijventerrein, gelegen ten noordwesten van Meppel, in het dorp Nijeveen. Het bedrijventerrein is netto ca. 7 ha groot.

Hoewel er op het terrein niet veel voorzieningen te vinden zijn, zijn er in de nabije omgeving veel voorzieningen (sportpark, recreatievoorzieningen, evenemententerrein, winkels voor de dagelijkse boodschappen). Het terrein is redelijk te bereiken met de auto, maar slecht met het openbaar vervoer. Het terrein wordt met 2 hectare uitgebreid, bedoeld voor de lokale vraag in het dorp.

Kwalitatieve beoordeling
Er is gemengde bedrijvigheid gevestigd op het bedrijventerrein, vooral in lage milieucategorieën (tot categorie 3).

Op sommige plaatsen is het terrein verrommeld. Ten tijde van de schouw lagen er bijvoorbeeld gekapte bomen in groenstroken. Ook zijn er te weinig parkeerplaatsen, waardoor er veel auto´s op de openbare weg geparkeerd staan. Dit veroorzaakt overlast en draagt bij aan de rommelige

indruk van het terrein. Op het terrein zijn geen inbreidingsmogelijkheden. Het bedrijventerrein wordt uitgebreid met 2,5 ha.

Er zijn zowel woningen als bedrijven op het terrein te vinden: het is een woon-werkgebied. De woningen zijn doorgaans in goede staat. Door de nabije voorzieningen en de ligging bij het buitengebied is het ook een goed woongebied. Voor lokale bedrijvigheid voldoet het terrein aan de marktvraag van nu en in de toekomst. Dat blijkt onder andere uit de huidige uitbreidingen.

Er is geen enkel leegstaand pand (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Het terrein heeft marktpotentie en is toekomstbestendig. Wij adviseren om de hoge kwaliteit van de woon/werkkavels in stand te houden, door het terrein in zijn geheel te verduurzamen. Ook zou er iets meer aandacht aan de openbare ruimte kunnen worden besteed (met name aan parkeren en uitstraling).

5.3.10 *Steenwijkerstraatweg/Galgenkampweg (Transformatielocatie)*

Situatieschets
Steenwijkerstraatweg/Galgenkampweg is gelegen aan de noordwestkant van Meppel, en van het centrum gescheiden door het Meppelerdiep. Het gebied is ontsloten door de N375, die naar de A32 leidt. Het gebied wordt getransformeerd: we sluiten ons aan bij de transformatieplannen.

Kwalitatieve beoordeling
Het is een klein terrein (7 ha), waar veroudering heeft plaatsgevonden en waar veel leegstand zichtbaar is. De ruimtelijke kwaliteit is laag en transformatie is een voordehandliggende ingreep voor het terrein. Momenteel functioneert het terrein als havengebied. Er zijn vooral watergebonden bedrijven gevestigd op het terrein. Scheepswerf Wout Liezen neemt een groot deel van het terrein in beslag.

Er staan twee panden leeg van 500m2 of meer (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave
Vanwege de veroudering en de ligging zijn er plannen om het bedrijventerrein te transformeren. Wij sluiten ons aan bij deze transformatieplannen. Vanwege de goede bereikbaarheid en de ligging aan het water heeft het gebied veel potentie. De gebieden aan het water kunnen worden gebruikt voor verschillende functies, waaronder wonen, horeca en vrijetijd achtige functies.





5.3.11 *Buitenhaven/Oude Vaart (Transformatielocatie)*

Situatieschets
Buitenhaven en Oude Vaart is deels gelegen op een schiereiland, aan de westkant van het centrum van Meppel. Het gebied is in totaal 17 ha groot en voor een groot deel aangewezen als transformatiegebied. We sluiten ons aan bij de bestaande transformatieplannen.

Kwalitatieve beoordeling
De centrale ligging zorgt ervoor dat vrachtverkeer door de hele stad moet rijden om bij het terrein te komen. Dat levert druk op de infrastructuur in de stad. Daarnaast is het bedrijventerrein milieucategorie 5, wat in sommige gevallen leidt tot milieuoverlast (met name geuroverlast). Eigenlijk past deze milieucategorie niet meer voor deze locatie in de stad. Toch is de werklocatie ook nog van economisch belang. Het terrein is voor

enkele bedrijven (waaronder wereldspeler Agrifirm) een goede locatie: het bedrijventerrein is watergebonden, wat voor de gevestigde bedrijven erg belangrijk is. Sommige bedrijven (waaronder Agrifirm) hebben hoge verzonken kosten op de kavel. De kans dat zij weg gaan in geval van transformatie schatten wij laag in.

Vastgoed is her en der verouderd en ook de bestrating is van wisselende kwaliteit (her- en der geasfalteerd, maar ook her en der verzakte klinkers).

Er staan 6 panden leeg van 500m2 of meer (Funda in Business, 2018).

Beheer- en ontwikkelingsopgave
We sluiten ons aan bij de transformatieplannen van het gebied. We zien vooral potentie als woongebied, maar de verwachting is dat er enkele bedrijven gevestigd blijven (ook na transformatie).
De centrale ligging in de stad en de ligging aan het water zorgt ervoor dat het gebied veel potentie heeft. De locaties aan het water zijn uitstekend geschikt voor horecagelegenheden en vrijetijd/recreatie gerelateerde functies. De overige ruimte kan als woongebied worden ingevuld, waarbinnen ook wat andere stedelijke functies kunnen landen.

Op de gebieden van het bedrijventerrein waar niet getransformeerd wordt, kan de gemeente wel de nodige ruimtelijke ingrepen doen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen (groen, bestrating, etc.).











Hieronder staat de ontwikkelmatrix van bedrijventerreinen waarbij we de ontwikkelrichting van verschillende bedrijventerreinen inzichtelijk maken.

Tabel 10: Ontwikkelmatrix bedrijventerreinen Meppel

	In stand houden kwaliteit	Revitaliseren	Transformeren	Bestemmingsplan herzien	Ontwikkelen woon-werkgebied	Uitgeven grond	(Her)verkavelen
Oevers A	X						
Oevers B	X						
Oevers C	X						
Oevers D	X					X	
Oevers E	X			X	X	X	
Ezinge		X		X			
Blankenstein	X	X		X		X	
Steenwijkerstrtweg/Galgenkampweg			X	X			
Buitenhaven/Oude Vaart			X	X			
Noord I	X						
Noord II	X					X	
Noord III						X	X
Rogat	X	X					
Spijkerserve	X				X	X	

6 Ontwikkelingsschets Noord III

In dit hoofdstuk vindt de ontwikkelingsschets plaats van Noord III op basis van de marktverkenning en de vraag aanbod confrontatie.

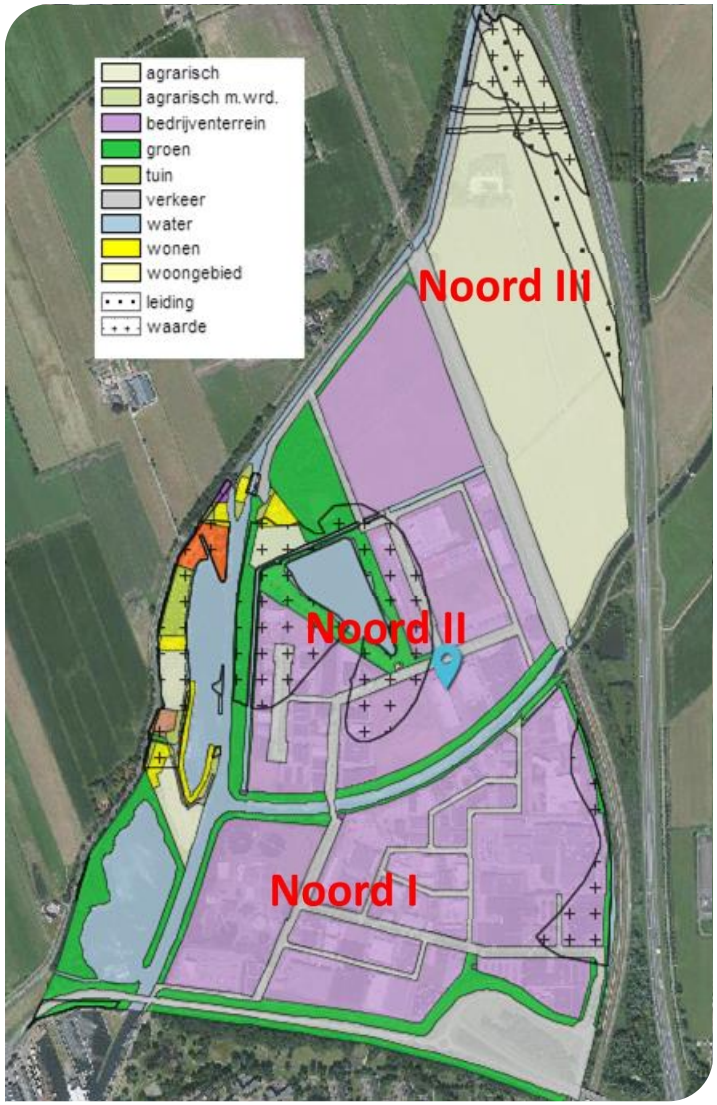
6.1 *Voorgeschiedenis*

In haar structuurvisie (2013) wijst de gemeente Meppel Noord III aan als gebied voor toekomstige uitbreiding voor bedrijven. Door de sterke toename van uitgifte op Noord II wordt er door de gemeente Meppel gedacht over de ontwikkeling van Noord III. In 2017 is er op Noord II circa 8 ha uitgegeven aan twee partijen: Friesland Campina en staalbedrijf Van der Hulst BV (1 ha). Noord III is een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en Noord II. Noord I is volledig uitgegeven, en op Noord II zijn nog maar enkele kavels beschikbaar (in totaal 4 ha).

6.2 *Situering*

Noord III is ca. 28 ha (bruto) groot en momenteel eigendom van Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM) (zie bijlage 10). Doordat er een hoogspanningskabel door Noord III loopt wordt – in geval van ontwikkeling – de hoeveelheid uitgeefbare meters beperkt. Door Arcadis is het uitgeefbare oppervlakte geschat op 65% van de totale oppervlakte[6]. Dat zou betekenen dat de netto oppervlakte van Noord III ongeveer 18,2 ha is.

Figuur 6: Bestemmingsplan bedrijventerreinen Noord (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl Bewerking door Bureau BUITEN).



[6] Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel, Arcadis 2013.

Noord III is met een directe aansluiting op de A32 goed ontsloten. De ontwikkeling van Noord III kan tevens een aanleiding zijn om de bereikbaarheid van Noord II te verbeteren. Momenteel is Noord II namelijk alleen ontsloten op Noord I, namelijk via de Eekhorstweg. Vanuit de verkeersveiligheid bezien, is dat een onwenselijke situatie. Daarnaast ontstaan er knelpunten op Noord I, omdat al het verkeer vanaf Noord I en Noord II over dezelfde weg moet. De ontwikkeling van Noord III kan hier verandering in brengen.

Vanuit ruimtelijk-functionele optiek zijn Noord I, II en III één bedrijventerrein. Het zijn gemengde bedrijventerreinen tot en met (milieuhinder)categorie 4. Op het gebied van de interne bereikbaarheid zijn er enkele knelpunten. Om van Noord II naar Noord III te komen moet men op dit moment via de snelweg rijden. Een directe verbinding tussen Noord II en III is wenselijk. Echter de spoorlijn Zwolle – Leeuwarden vormt een barrière voor de ontsluiting van Noord II op Noord III. Er is wel een spoorwegovergang bij het Jaagpad, maar deze is niet berekend op (zwaar) verkeer vanaf bedrijventerreinen (zie afbeelding hieronder). De ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van een nieuwe (ongelijkvloerse) spoorwegovergang wordt daarom onderzocht.



Nieuwe verbinding Noord II en Noord III

Arcadis heeft in 2013 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe verbinding tussen Noord II en III. Zij geven aan dat een nieuwe verbinding naar Noord III op een aantal manieren kan worden vormgegeven; gelijkvloers of ongelijkvloers. Op dit moment is er een tweetal fietsovergangen (Jaagpad en Rabroekenweg). Het beleid van ProRail is er in principe op gericht om het aantal gelijkvloerse kruisingen niet te laten toenemen, maar juist te verminderen. Het toevoegen van een nieuwe gelijkvloerse kruising (ook geschikt voor vrachtverkeer vanaf een bedrijventerrein) zou in dat geval logischerwijs leiden tot het wegnemen van een fietsovergang. Deze kan dan gecombineerd worden met de nieuwe kruising. Als ongelijkvloerse kruising is een tunnel de meest logische optie. De spoorlijn ligt namelijk op een talud. Wanneer met het realiseren van een ongelijkvloerse kruising een bestaande fietsovergang komt te vervallen, is een bijdrage vanuit ProRail in de realisatiekosten van deze tunnel denkbaar. Een bijdrage van de provincie Drenthe ligt ook voor de hand.

Bron: *Toekomstmogelijkheden bedrijventerrein Meppel*, Arcadis, 2013

6.3 *Ambities*

De ontwikkeling van Noord III heeft toegevoegde waarde voor de economie van Meppel en de regio, of kan dat in potentie hebben.

De ambitie voor de ontwikkeling van Noord III is primair het creëren van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, zodat bestaande bedrijvigheid voor Meppel behouden kan blijven. De bij de gemeente bekende signalen van bedrijven die in hun groei op ruimtelijke beperkingen stuiten, liggen mede ten grondslag aan deze ambitie.

De door de gemeente Meppel beoogde categorisering is milieucategorie 3, met aan de noord- oost- en zuidranden mogelijkheden voor milieucategorie 4 bedrijven. De provincie Drenthe heeft uitgesproken bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Noord III, mits de behoefte ruimtelijk economisch kan worden onderbouwd.

6.4 *Marktruimte*

Uit de vraag- aanbod confrontatie blijkt dat er in Meppel tot aan 2030 in een laag scenario nog 9 ha uitgeefbaar is. In het scenario hoog ontstaat er tot 2030 in Meppel een tekort van 9 ha aan bedrijventerrein. De omvang van Noord III komt redelijk overeen met de omvang van dat (mogelijke) tekort. Op basis van de vraag-aanbod confrontatie en de segmentering in de uitgeefbare bedrijventerreinen constateren wij dat er in principe marktruimte is voor Noord III.

Bij deze constatering zijn twee zaken van belang. In de eerste plaats komt de toekomstige vraag niet altijd overeen met de aard van het bestaande uitgeefbare aanbod. In de vraag-aanbodconfrontatie zijn het beschikbare aanbod en de vraagraming één op één met elkaar geconfronteerd. Echter de uitbreidingsvraag wordt met name voorzien in de categorie groothandel en vervoer (21 ha), industrie (5 ha) en overig (3 ha). Deze toekomstige vraag is alleen met Noord II uitwisselbaar. En Noord II is bijna vol (4 ha resterend). De toekomstige vraag naar het segment van Noord III kan niet elders binnen het beschikbare aanbod landen, doordat het om andere segmenten bedrijventerreinen gaat. Oevers D is bestemd voor watergebonden bedrijvigheid, Oevers E voor woon-werkkavels, Blankenstein voor PDV/GDV functies en kantoren en Spijkerserve is lokaal voor Nijeveen. De segmenten van deze terreinen sluiten ook niet aan op de verwachte uitbreidingsvraag (11 ha in laag en 29 ha in hoog scenario). Deze (ten dele) mismatch geeft meer urgentie aan uitbreiding van passende ruimte voor het accommoderen van de toekomstige vraag.

De tweede factor van invloed op de marktruimte voor Noord III zijn de regionale ontwikkelingen. Met het bedrijventerrein Eeserwold in Steenwijkerland is een grootschalig (30 ha) en kwalitatief hoogwaardig regionaal bedrijventerrein met een brede segmentering beschikbaar. De doelgroep van Eeserwold zijn grote en middelgrote bedrijven tot categorie 3. We pleiten er vanwege dit nabijgelegen bedrijventerrein voor om Noord III te richten op het lokale segment bedrijven, wat in functionele optiek aansluit bij Noord I en II.

In Hoogeveen is sprake van 43 ha direct uitgeefbaar aanbod, op bedrijventerrein Buitenvaart 8 ha en op Riegmeer 35 ha. De vergelijking met Hoogeveen vinden wij alleen op (boven)regionale schaal relevant; vanwege de afstand (ca. 30 km tot Noord III) is de lokale vraag niet uitwisselbaar. Ook dit is een argument om het profiel van Noord III met name te richten op het Meppeler bedrijfsleven, aansluitend op het profiel van Noord I en II.

Kortom, wij constateren op basis van de (gesegmenteerde) uitbreidingsvraag (zie §2.4), het resterende aanbod (§3.1), de regionale programmering van bedrijventerreinen (3.2) en de vraag aanbod confrontatie (§4.1) dat er zowel een lokale als regionale marktruimte is voor Noord III en dat er daarom gegronde redenen zijn het areaal bedrijventerreinen uit te breiden en over te gaan tot de ontwikkeling van Noord III.

6.5 *Ontwikkelingsprofiel*

De ontwikkeling van Noord III zou in ruimtelijk-functionele zin moeten aansluiten bij Noord I en II. Dat houdt in dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden gerealiseerd en dat er voornamelijk op het lokale segment bedrijvigheid gericht wordt (in Meppel gewortelde bedrijvigheid). Daarnaast valt het te verwachten dat een (bescheiden) deel van de regionale vraag op Noord III landt, gezien de gunstige ligging aan de A32 en de gunstige ligging van de stad Meppel ten opzichte van de A28.

De aanwezigheid van hoogspanningsmasten beperkt de omvang van het te bebouwen oppervlakte. Tegelijkertijd ontstaan er daarmee kansen voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit zoals de aanleg van ecologisch groen en water (een parkachtige structuur op het bedrijventerrein wellicht). Daarmee draagt Noord III ook bij aan verduurzaming in de vorm van klimaatadaptatie (waterberging en tegengaan van hittestress; beide zijn veel voorkomende problemen op bedrijventerreinen). Door op deze wijze ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te creëren kan onderscheidend profiel (op zowel lokale als regionale schaal) worden gegeven aan Noord III, hetgeen wij sterk aanbevelen. Naast een onderscheidend marktprofiel, wordt zo ook een aantrekkelijke en prettige werkomgeving gecreëerd. Dergelijke factoren worden steeds belangrijker in de vestigingsoverwegingen van bedrijven.

Een ander sterk punt van Noord III is de zichtbaarheid vanaf de A32 vanwege de hogere ligging van de snelweg. Daarmee zal het terrein een echte zichtlocatie zijn, hetgeen een hogere grondprijs oplevert.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking (LvDV) is een instrument gericht op efficiënt ruimtegebruik. Sinds de opname van de LvDV in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012 wordt dit instrument toegepast (met een update in 2017). Waar sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling dan dient het bieden van ruimte daarvoor te worden gemotiveerd.

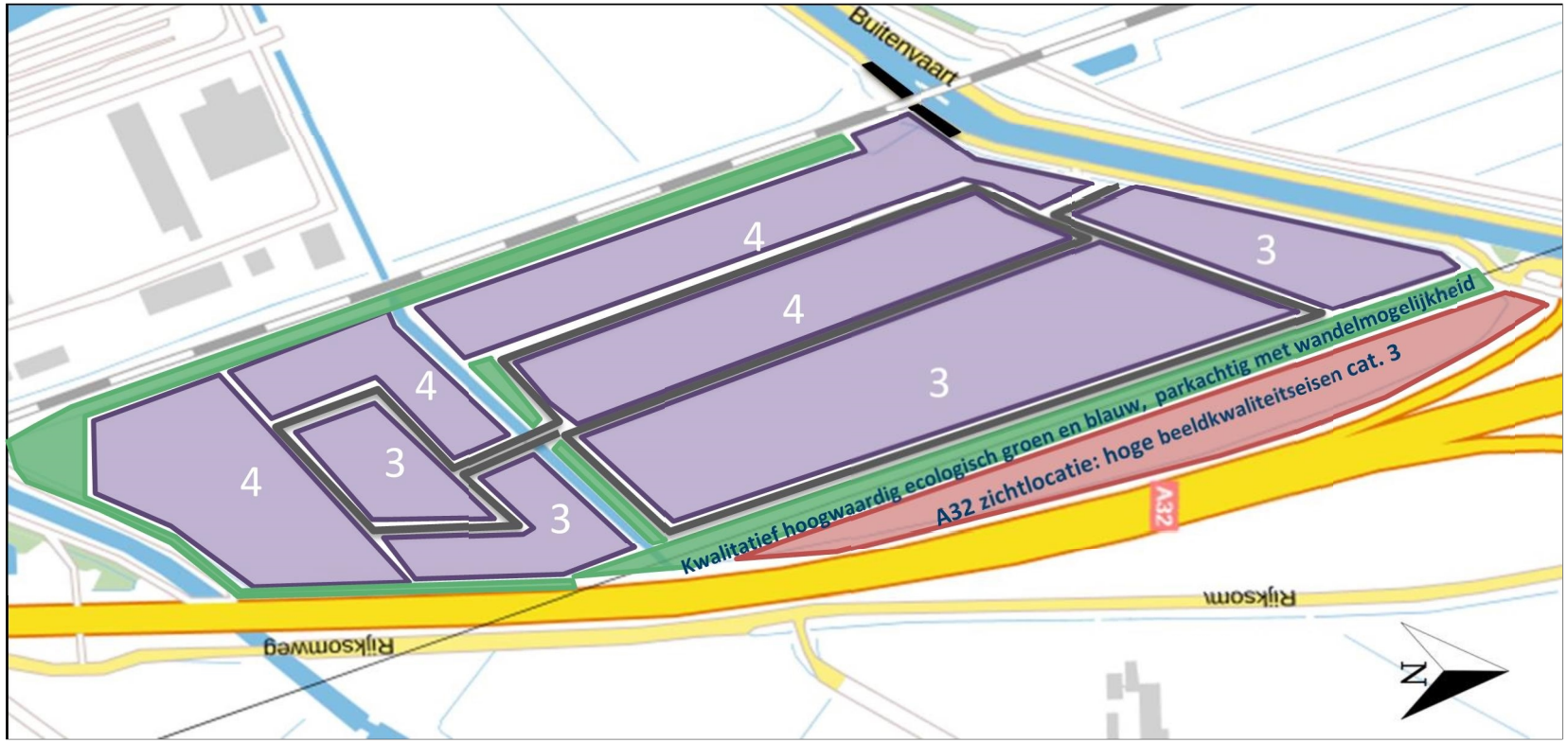
Allereerst dient beschreven te worden dat er een behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren. Indien er sprake is van een behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Voorkomen moet worden dat nodeloos buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gebouwd, als er binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.

De verkaveling zal zoals eerder betoogd afgestemd moeten worden op zowel de lokale als de regionale vraag, in combinatie met de beoogde segmentering naar groeisectoren (groothandel en vervoer, industrie en overige). Daarbij vinden we het verstandig om kavels te bieden van verschillende groottes, aansluitend op de kavelgroottes van Noord I en II. Denk hierbij in de ordegrootte van kavels van 0,25 ha tot maximaal 3-4 ha voor de grootste vragers. Wellicht zijn standaardkavels niet de beste optie. Wij achten het zinvol om met de grootste vragers in gesprek te gaan over de gewenste kavels, en of de omvang/vorm van de kavel kan worden toegespitst op de behoefte.

Deze realisatiestrategie – die is afgestemd op de beoogde gebruiker – biedt de mogelijkheid om in hoog tempo vraaggericht te ontwikkelen als de klant zich daadwerkelijk heeft verbonden. Dat vraagt snelle doorlooptijden van de gemeente Meppel, onder andere op gebied van vergunningverlening.

In de figuur hieronder doen we een schets van Noord III. We vinden het verstandig om aan het spoor milieucategorie 4 bedrijven toe te staan. Richting de snelweg wordt milieucategorie 3 geadviseerd en een hogere ruimtelijke kwaliteit. De eigenaar BOM heeft ook al een profielschets gemaakt voor Noord III (zie bijlage 10).

6.6 *(potentiële) Schets Noord III*



7 Conclusie

In dit hoofdstuk trekken we conclusies over de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel.

7.1 *Kwantitatieve conclusies*

Tot aan 2030 constateren wij een uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen in Meppel. Hoewel de werkgelegenheid tussen 2013 en 2017 is gedaald (onder andere door incidenten), voorzien wij groei van de ruimtevraag tot 2030 op basis van de verwachte werkgelegenheidsontwikkeling. De groei van het aantal banen in 2018 sluit hierop aan. De uitbreidingsvraag wordt geraamd in een bandbreedte van 11 ha (scenario laag) tot 29 ha (scenario hoog).

Er zijn in Meppel verschillende ruimtevragende bedrijven bekend bij de gemeente. De gemeente wil deze lokale bedrijven kunnen voorzien in hun groeiambities en hen daarvoor de ruimte kunnen bieden. Deze ruimte is er momenteel nog maar beperkt: het resterende aanbod bestaat uit 9 ha watergebonden kavels, 7 ha woon-werkkavels (Oevers E en Spijkerserve), 3 ha kantoren/PDV+GDV kavels en 4 ha gemengd bedrijventerrein. Alleen de 4 ha gemengd bedrijventerrein is uitwisselbaar met de vraag naar Noord III.

Wanneer we de totale uitbreidingsvraag verdelen naar de vraag in het segment van Noord III (lokale vraag en regionale vraag), komen we tot de conclusie dat de vraag naar Noord III tot 2030 zich in de bandbreedte van 9 tot 23 ha bevindt. Daarmee is er voldoende marktruimte voor toevoeging van Noord III (netto 18,2 ha).

Uit de vraagraming blijkt dat de grootste ruimtebehoefte zal komen vanuit de logistieke sectoren (groothandel en vervoer). Het gaat om 72% van de ruimtevraag in scenario hoog (21 van 29 ha). Wel zet Meppel enige vraagtekens bij het accommoderen van (louter) logistieke functies op het nieuwe terrein Noord III. De voornaamste reden hiervoor is een inschatting dat logistiek beperkt toegevoegde waarde heeft voor de Meppeler economie, vanwege het beperkte aantal banen in verhouding tot het ruimtegebruik. Als de gemeente Meppel Noord III in ontwikkeling neemt en de logistiek hier geen plek wil bieden, kan dat beperkingen opleveren voor de uitgiftemogelijkheden. Bureau BUITEN adviseert om groothandel en logistiek wel een plek te geven op Noord III, maar daarbij te mikken op relatief arbeidsintensieve bedrijven.

De regionale context biedt markttechnisch geen belemmeringen voor uitbreiding van het areaal in Meppel c.q. de ontwikkeling van Noord III. Op basis van de provinciale ramingen in West-Overijssel is sprake van onderprogrammering in de periode tot aan 2027 in de buurgemeenten van Meppel, namelijk Steenwijkerland, Zwartewaterland en Staphorst. De enige nabije Overijsselse gemeente die ontwikkelt voor regionale bedrijvigheid is Steenwijkerland met bedrijventerrein Eeserwold. Eeserwold is regionaal van aard en hoogwaardig. Wij pleiten ervoor dat Meppel zich met de ontwikkeling van Noord III met name op de lokale/regionale markt richt (lokale uitbreidingsbehoeftebedrijven) en eveneens een hoge ruimtelijke kwaliteit nastreeft.

Het Zuid-Drentse aanbod ligt in De Wolden (10 ha planaanbod in Ruinerwold; lokaal) en Hoogeveen. Hoogeveen richt zich op grootschalige en regionale bedrijven. Er is nog 43 ha uitgeefbaar (Buitenvaart 8 ha en Riegmeer 35 ha). De vraag naar bedrijventerreinen in Hoogeveen is echter maar beperkt uitwisselbaar met Noord III, omdat de afstand tussen beide locaties relatief groot is (> 30km).

De ontwikkeling van Noord III achten wij in lijn met de inspanningen van de provincie Overijssel en de gemeenten in West-Overijssel om het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio beheersbaar en in balans met de markt te houden. De omliggende gemeenten van Meppel in West-Overijssel (Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle) en de

provincie Overijssel zijn bekend en geïnformeerd over het plan van Meppel voor bedrijventerrein Noord III.

7.2 *Kwalitatieve conclusies*

Als we de kwaliteit van de bedrijventerreinen van de gemeente Meppel analyseren, komen we tot de conclusie dat de bedrijventerreinen over het algemeen in een goede staat zijn (enkele uitzonderingen daargelaten). De grootste opgave voor de bedrijventerreinen van Meppel is het behouden en – waar mogelijk – ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn enkele aandachtspunten op de bedrijventerreinen. Dat zijn de verkeersveiligheid en bereikbaarheid op Noord I en II, de uitgifte en kantorenleegstand op Blankenstein, de ruimtelijke kwaliteit aan de oostkant van Rogat en het verkleuren van Ezinge van een bedrijventerrein naar een campus- en sportgebied. Daarnaast is de stagnerende uitgifte op Oevers E ook een aandachtspunt. We komen bij Oevers E en Blankenstein tevens tot de conclusie dat de bestemmingsplannen versoepeld moeten worden om de uitgiftemogelijkheden te vergroten.

Op gebied van de energietransitie is het zaak dat bedrijven beter geïnformeerd worden over de mogelijkheden die er zijn (besparen, hergebruiken en opwekken van energie). Het hergebruiken van restwarmte en andere aan- en afvoerstromen biedt nu al verschillende besparingsmogelijkheden op Oevers A en B: de verwachting is dat deze initiatieven steeds grootschaliger worden. Voor deze initiatieven geldt dat deze moeten worden geïnitieerd en gerealiseerd door de markt. De gemeente Meppel kan hierin wel een adviseursrol nemen en optrekken met het parkmanagement, ICC Parkmanagement Meppel.

8 Aanbevelingen

In dit hoofdstuk doen we aanbevelingen aan de gemeente Meppel

Formuleer nieuw strategisch economisch beleid en een acquisitieplan
Het economisch beleid van de gemeente Meppel is toe aan een vernieuwing (het voorgaande economisch beleid dateert uit 2010). We adviseren de gemeente Meppel om nieuw beleid (met een duidelijke visie en strategie) te formuleren voor de economie van Meppel, rekening houdend met de ontwikkelingen op de bedrijventerreinenmarkt zoals beschreven in de voorliggende rapportage.

Ontwikkel bedrijventerrein Noord III
We constateren op basis van de uitbreidingsvraag, het resterende Meppeler aanbod, de vraag-aanbod confrontatie en de regionale programmering van bedrijventerreinen, dat er marktruimte is voor bedrijventerrein Noord III. Dit vinden we – zeker in het licht van de afgenomen werkgelegenheid – een verstandige stap om het lokale Meppeler bedrijfsleven te faciliteren in haar ruimtebehoefte. De ontwikkeling van Noord III zou in ruimtelijk-functionele zin moeten aansluiten bij Noord I en II, wat inhoudt dat er een hoge ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden gerealiseerd.

Blijf actief accountmanagement voeren voor ruimtevragers
De gemeente Meppel voert actief accountmanagement voor de bedrijven op de bedrijventerreinen in Meppel. Dat is nodig om bedrijven te faciliteren en ook voor de gemeente Meppel goed om op de hoogte te blijven van de uitbreidingswensen van het Meppeler bedrijfsleven.

Zet de geplande transformatie in als vernieuwingsimpuls voor Meppel
De transformatieplannen voor bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg-Galenkampweg en van bedrijventerrein Buitenhaven e.o./Oude Vaart passen goed binnen het totale beeld voor de bedrijventerreinen in Meppel. Deze gebieden lenen zich goed voor een mix van functies (woningbouw, horeca, enige stedelijke voorzieningen). Op deze wijze kan de transformatie van verouderde bedrijventerreinen leiden tot een vernieuwingsimpuls van de stad Meppel.

Verduurzaam de bedrijventerreinen en zet in op de energietransitie
Maak een energietransitiestrategie voor de bedrijventerreinen van Meppel en betrek hierbij verschillende organisaties die zich bezig houden met de energietransitie in Meppel. Betrek hierbij ook de parkmanagementorganisatie.

Herzie de bestemmingsplannen van Blankenstein en Oevers E
We adviseren voor Blankenstein om de staat van bedrijfsactiviteiten te laten vervallen en slechts de maximale milieuhindercategorie als sturend onderdeel te handhaven in het bestemmingsplan. Voor Oevers E adviseren we de verplichte koppeling tussen wonen en werken om te zetten naar een mogelijkheid voor wonen in combinatie met werken (met uitzondering van twee specifieke delen waar nu ook al wordt gewoond).

Maak een multimodaal bereikbaarheidsplan voor Noord I, II en III
De verkeersveiligheid op en ontsluiting van bedrijventerreinen Noord I, II en III behoeft extra aandacht. We adviseren de gemeente Meppel een multimodaal bereikbaarheidsplan te maken voor de bedrijventerreinen ‘Noord’. Daarnaast zal – in geval van ontwikkeling van Noord III – ook de ruimtelijke- en financiële haalbaarheid van een nieuwe (ongelijkvloerse) spoorwegovergang moeten worden onderzocht.

Revitaliseer delen van Rogat (oost) en Ezinge (zuid)
De kwaliteit van bedrijventerrein Rogat (oostkant) en Ezinge (zuidkant) is ondermaats. Op deze plaatsen kan de gemeente Meppel de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte verbeteren.

Bijlage 1: Groeicijfers

Tabel B1.1: Groeicijfers Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving (PBL/CPB 2015), scenario's laag en hoog

Sector	WLO tot 2030		WLO tot 2050	
	Laag	**Hoog**	**Laag**	**Hoog**
Landbouw	-0,70%	-0,60%	-1,00%	-1,00%
Procesindustrie	-0,70%	-0,50%	-0,90%	-0,90%
Maakindustrie	-1,10%	-1,10%	-1,40%	-1,50%
Bouw	-0,60%	0,10%	-0,90%	-0,30%
Vervoer	-0,20%	0,40%	-0,50%	0,00%
Groothandel	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%	0,60%	-0,20%	0,20%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%	0,80%	-0,40%	0,40%
Onderwijs	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Overheid	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Zorg	0,70%	1,10%	0,40%	0,60%
Totaal	**0,10%**	**0,60%**	**-0,20%**	**0,20%**

Tabellen B1.2 & B1.3: Groeicijfers werkgelegenheid Meppel in laagscenario (onder) en hoogscenario (boven)

	WLO tot 2030	Aanpassing o.b.v. historische groei	Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken	Groei tot 2030
	A	B	C	D=A+B+C
Landbouw	-0,60%			-0,60%
Industrie	-0,80%	0,80%	0,10%	0,10%
Bouw	0,10%			0,10%
Vervoer	0,40%		0,10%	0,50%
Groothandel	0,80%		0,10%	0,90%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,60%			0,60%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,80%			0,80%
Onderwijs	1,10%	-0,50%		0,60%
Overheid	1,10%	-0,50%		0,60%
Zorg	1,10%	-0,20%		0,90%
	WLO tot 2030	**Aanpassing o.b.v. historische groei**	**Aanpassing o.b.v. gebieds-kenmerken**	**Groei tot 2030**
	A	**B**	**C**	**D=A+B+C**
Landbouw	-0,70%			-0,70%
Industrie	-0,90%	0,80%	0,10%	0,00%
Bouw	-0,60%			-0,60%
Vervoer	-0,20%		0,10%	-0,10%
Groothandel	0,00%		0,10%	0,10%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	0,10%			0,10%
Financiële en zakelijke dienstverlening	0,00%			0,00%
Onderwijs	0,70%	-0,50%		0,20%
Overheid	0,70%	-0,50%		0,20%
Zorg	0,70%	-0,20%		0,50%

Bijlage 2: Locatievoorkeuren

Tabel B2.1: Locatievoorkeuren (% werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector).

	LV 2017	LV 2025	LV 2030
Landbouw	2%	2%	2%
Industrie	80%	80%	80%
Bouw	60%	59%	58%
Vervoer	85%	85%	85%
Groothandel	75%	75%	75%
Consumentendiensten en overige dienstverlening	15%	15%	15%
Financiële en zakelijke dienstverlening	40%	39%	38%
Onderwijs	10%	10%	10%
Overheid	30%	30%	30%
Zorg	20%	20%	20%
Totaal	**47%**	**47%**	**47%**

Bijlage 3: Terreinquotiënten (m2 per baan)

Tabel B.3.1: Terreinquotiënten (m2 per baan) en veronderstelde jaarlijkse groei

	2017	groei/jaar	2025	groei/jaar	2030
Landbouw	166	0,25%	169	0,25%	171
Industrie	223	0,50%	232	0,50%	238
Bouw	152	0,25%	155	0,25%	157
Vervoer	557	0,25%	568	0,25%	575
Groothandel	349	0,50%	363	0,50%	372
Consumentendiensten en overige dienstverlening	175	0,00%	175	0,00%	175
Financiële en zakelijke dienstverlening	112	0,00%	112	0,00%	112
Onderwijs	167	0,00%	167	0,00%	167
Overheid	167	0,00%	167	0,00%	167
Zorg	165	0,00%	165	0,00%	165
Gewogen gemiddelde TQ (LAAG)	**248**		**257**		**262**
Gewogen gemiddelde TQ (HOOG)	**248**		**257**		**263**

Bijlage 4: Werkgelegenheidsraming

Tabel B4.1: Werkgelegenheidsraming scenario Laag

Sector	WP 2017	Meppel jaarlijkse groei tot 2030	WP 2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,70%	291	281
Industrie	3.357	0,00%	3357	3357
Bouw	580	-0,60%	553	536
Vervoer	526	-0,10%	522	519
Groothandel	3.531	0,10%	3559	3577
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,10%	1328	1334
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,00%	3896	3896
Onderwijs	1.322	0,20%	1343	1357
Overheid	383	0,20%	389	393
Zorg	3.326	0,50%	3461	3549
Totaal	**18546**		**18699**	**18800**
Groei totaal t.o.v. 2017			**0,82%**	**1%**

Tabel B4.2: Werkgelegenheidsraming scenario Hoog

Sector	WP 2017	Meppel groei tot 2030	WP 2025	WP 2030
Landbouw	308	-0,60%	294	285
Industrie	3.357	0,10%	3384	3401
Bouw	580	0,10%	585	588
Vervoer	526	0,50%	547	561
Groothandel	3.531	0,90%	3793	3967
Consumentendiensten en overige dienstverlening	1317	0,60%	1382	1424
Financiële en zakelijke dienstverlening	3896	0,80%	4152	4321
Onderwijs	1.322	0,60%	1387	1429
Overheid	383	0,60%	402	414
Zorg	3.326	0,90%	3573	3737
Totaal	**18546**		**19499**	**20126**
Groei totaal t.o.v. 2017			**4,89%**	**7,85%**

Bijlage 5: Beleidskaders

Omgevingsvisie provincie Drenthe 2016-2020
Om werkgelegenheid te behouden en te creëren streeft Drenthe naar de ontwikkeling van een dynamische, vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is het kunnen bieden van voldoende, gevarieerde, aantrekkelijke en vitale vestigingsmogelijkheden op regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke werklocaties. De provincie Drenthe geeft in haar visie expliciet aan dat regionale werklocaties plaats moeten bieden aan bedrijven met bovenlokale oriëntatie, zowel qua arbeidsmarkt als qua toelevering- en afnemersrelaties.

Economische Koers provincie Drenthe 2016-2019
De provincie Drenthe heeft haar economisch beleid vastgelegd in de Economische Koers 2016-2019. De opgaven die Drenthe voor zich ziet zijn het creëren van toekomstbestendige werkgelegenheid, het realiseren van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat, het in evenwicht brengen van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt, inzetten op vitaal platteland in combinatie met krachtige steden en het doen van investeringen in de bereikbaarheid. Als lange termijn-, overkoepelende opgaven ziet de provincie het voorbereiden op de veranderende arbeidsvraag, ruimte bieden aan vernieuwende sectoren en innovatieve bedrijvigheid en de transitie naar een duurzame en groene economie.

Detailhandelsbeleid Meppel – De compacte stad
Er zijn in Meppel een aantal afgebakende winkelgebieden, te weten de binnenstad, enkele wijkwinkelcentra gericht op gemak (de dagelijkse boodschappen) en perifere winkellocaties met grootschalige, volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen.

Binnen de gemeente Meppel zijn twee bedrijventerreinen waar grootschalige, volumineuze detailhandel voorkomen: Blankenstein en Rogat. Daarnaast zijn er op Oevers C ook nog wat winkels, zoals boothandelaren. Deze locaties zijn sterk thematisch georiënteerd (doe-het-zelf, woninginrichting, tuinbenodigdheden) en daardoor onderscheidend geprofileerd.

Op de andere bedrijventerreinen is geen detailhandel toegestaan. Detailhandel wordt daarbij afgebakend door het (wel of niet) hebben van verkooppunten. Bedrijven met verkooppunten zijn detailhandelsbedrijven. Bedrijven zonder fysieke afhaal/verkooppunten worden in de categorie grootschalige bedrijvigheid geschaald.





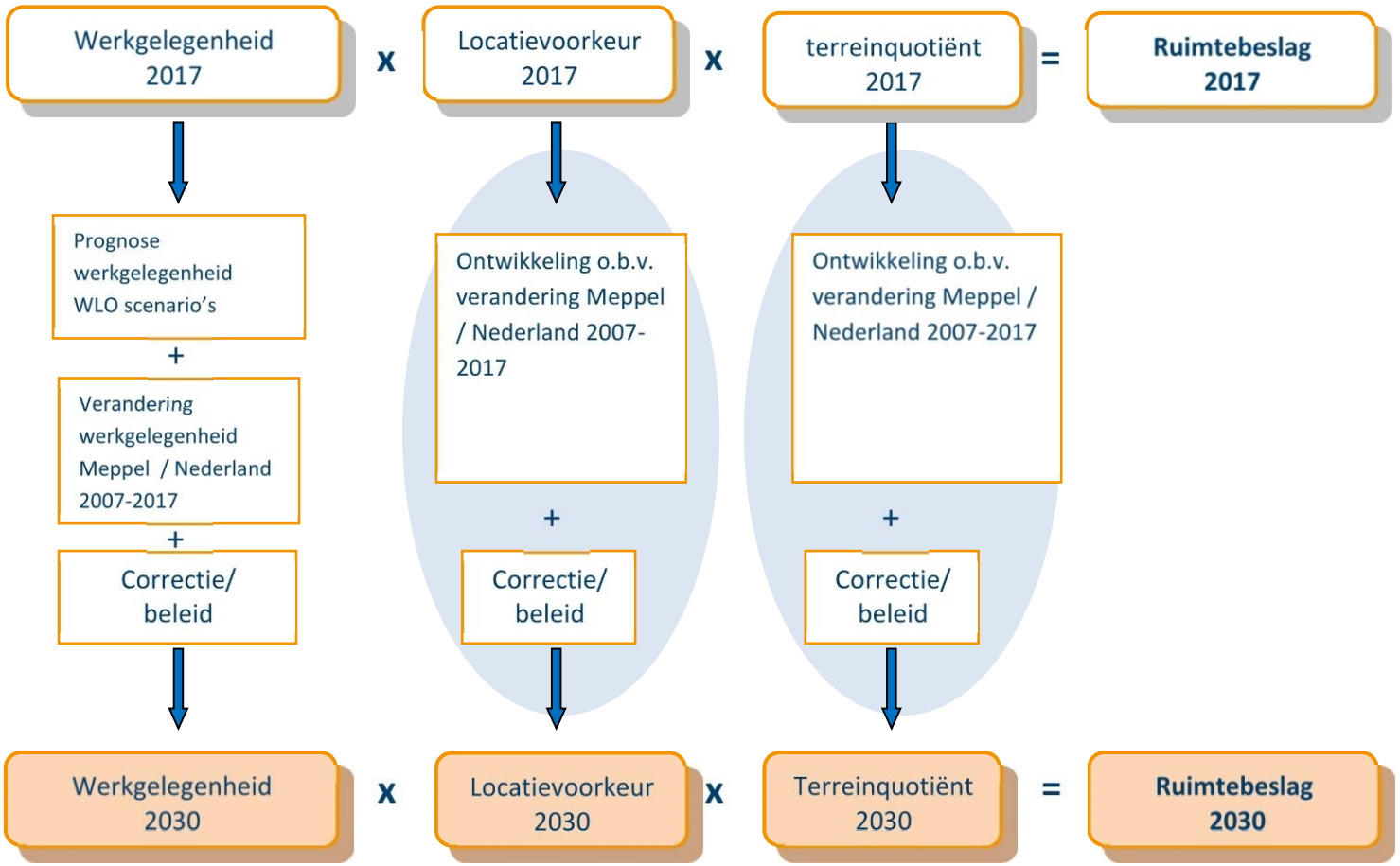


Havenvisie Zwolle – Kampen – Meppel (2012)
De gemeenten Zwolle, Kampen en Meppel hebben gezamenlijk hun visie op de havens vastgesteld in de havenvisie Zwolle – Kampen – Meppel. Er wordt in de visie vanuit gegaan dat de havens hun eigen specifieke kenmerken en functie in het binnenhavennetwerk hebben en daarmee complementair en ondersteunend aan elkaar zijn. De regio zet in op de vestiging van nieuwe logistieke en watergebonden bedrijven en het creëren van werkgelegenheid en toegevoegde waarde activiteiten aan goederen. Hierbij zijn de havens, industrie en de logistieke sector onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daarmee zorgt deze verbondenheid – tezamen met de strategische ligging aan het water voor economische groei in de regio.



Bijlage 6: Methode Ruimtebehoefteraming

Figuur B3.1: Methode ruimtebehoefteraming



Bijlage 7: Impactanalyse trends

De ruimtebehoefte van bedrijven verandert onder invloed van de veranderende economie. De economie bevindt zich in een fase van transitie. De 'next economy' is gebaseerd op samensmelting van internet- en communicatietechnologie, mobiliteit, energieopwekking en -verbruik en de manier waarop de economie is georganiseerd. Dat vraagt onder andere locaties om deze economie in transitie te accommoderen, waaronder bedrijventerreinen.

De 5 belangrijkste trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van bedrijventerreinen in Meppel bepalen zijn:

Duurzaamheid en transitie circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie en duurzame energieopwekking heeft tal van ruimtelijk-economische consequenties, die ook de kwalitatieve ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedt.

- Meer aandacht voor industriële ecologie, oftewel de interactie tussen bedrijven op het vlak van grondstoffen, materialen en energie. Dit vraagt om nieuwe logistieke systemen en netwerken en ruimte voor opslag van grondstoffen en retourstromen, die werklocaties kunnen bieden.
- Bedrijventerreinen hebben potentie als locaties voor decentrale energieopwekking, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen op panden, zonneweiden op braakliggende terreinen of door restwarmte van bedrijven te benutten in nabijgelegen woonwijken. Ook kan er extra ruimte nodig zijn voor nieuwe energieinfrastructuur.
- Bereikbaarheid en mobiliteit verduurzamen door minder CO2-uitstoot en gebruik van fossiele brandstoffen. Werklocaties kunnen bovendien een verbinding leggen tussen duurzame mobiliteit en gezondheid door elektrisch vervoer te faciliteren én werknemers te stimuleren meer te bewegen en te fietsen voor woonwerk- en werkverkeer.
- Opwekking van energie wordt beter zichtbaar, waaronder op bedrijventerreinen. Denk aan zonnepanelen op daken en windmolens op bedrijventerreinen . Ook voor bedrijven zullen mogelijkheden voor energieopwekking belangrijker worden, omdat duurzame energieopwekking kostenbesparend kan zijn.
- Zo'n 30% van alle CO2-uitstoot wordt veroorzaakt door verwarming van vastgoed. Energiebesparing in vastgoed is daarom essentieel bij de energietransitie. Er is nieuwe wetgeving in de maak die voorschrijft dat kantoor- en bedrijfspanden in 2023 minimaal energielabel C moeten hebben[7] (en energielabel A in 2030). Dit is een aanleiding voor pandeigenaren om te investeren in de verduurzaming van het vastgoed.



Automatisering en digitalisering

Internetverkeer blijft exponentieel groeien en toepassingen zijn steeds meer met elkaar verbonden *(internet of things)*. Hoogwaardige digitale ontsluiting wordt voor meer bedrijven een prioritaire vestigingsvoorwaarde. Dat vraagt investeringen in de digitale

7 *Uitzonderingen wanneer (RVO, 2017):*
a: de Kantoor(ruimte) gebruikt wordt als nevenfunctie (<50% gebruiksoppervlak heeft kantoorfunctie)
*b: de kantoren Monumenten (Rijk/prov./gem.) zijn *beschermde stads- en dorpsgezichten behoren hier niet toe*
c: binnen 2 jaar te slopen/transformeren/onteigenen panden zijn

infrastructuur van werklocaties, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken (4G en in de toekomst 5G; eerste ontwikkeling op testlocaties zijn gaande).

De automatisering en digitalisering komt ook tot uiting in *smart mobility*, waarvan de verwachting is dat dit op de lange termijn verstrekkende gevolgen heeft voor de economie in brede zin en vooral in de logistiek. Wellicht mag zelfrijdend vervoer zich enkel bevinden op snelwegen en regionale wegen (en niet binnenstedelijk); dat zou grootschalige veranderingen teweeg brengen op de Meppeler bedrijventerreinen (bijvoorbeeld Oevers).

Behoefte informele milieus en functiemenging

Functiemenging op werklocaties neemt toe. De economie is onder invloed van technologie en de crisis veranderd en zal dit ook in de toekomst blijven doen. Eén van de meest in het oog springende veranderingen is een andere ruimtelijke verdeling van het werken: de werkgelegenheid verschuift langzamerhand (deels) van formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, naar informele werklocaties. Dit geldt overigens meer voor kantoorlocaties dan voor bedrijventerreinen, en ook meer voor sterk stedelijk gebied als voor landelijke gebieden.

Aan de verschuiving van ‘werken richting de stad’ liggen verschillende ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen ten grondslag:

- Een steeds groter deel van de werkgelegenheid bestaat uit ZZP’ers en kleine bedrijven. Deze zijn vaker geneigd zich op informele locaties - bv. thuis of op ZZP-werkplekken - te vestigen dan grotere bedrijven.
- In de moderne kenniseconomie neemt de behoefte aan ontmoeting en interactie toe, net als aan een flexibiliteit in bedrijfsvoering en -huisvesting. Flexibele locaties gericht op interactie, zoals bedrijfsverzamelconcepten, koffiezaken en werkplekken aan huis, groeien hierdoor in populariteit.
- De ruimtebehoefte van bedrijven aan goed (OV-)bereikbare locaties op aansprekende plekken neemt toe, terwijl een tegengestelde ontwikkeling is waar te nemen voor monofunctionele locaties die vooral met de auto bereikbaar zijn.





Schaalverkleining én schaalvergroting onder bedrijven

Mede onder invloed van de trends op het gebied van ICT en duurzaamheid is er een divergente ontwikkeling zichtbaar op de markt voor bedrijfshuisvesting. Waar bedrijventerreinen van oudsher bestemd waren voor (zware) industrie, komen dienstverlenende sectoren, retail en (her en der) maatschappelijke functies steeds meer voor. Enerzijds is er sprake van schaalverkleining, in de zin dat de gemiddelde bedrijfsgrootte in werkzame personen afneemt en werklocaties geschikt moeten zijn voor kleinere bedrijven. Er is behoefte aan bedrijfsverzamelcomplexen en ondernemerscentra voor starters en zzp’ers - en werklocaties die interactie tussen grote en kleine bedrijven mogelijk maken.

Anderzijds is er schaalvergroting gaande, in de zin dat bedrijven steeds meer internationaal opereren, zowel in afzetmarkten die zij bedienen als in partijen waarmee zij samenwerking zoeken. In specifieke sectoren nemen bedrijven juist toe in grootte. Voorbeelden zijn:

- de logistiek (distributiecentra nemen toe in aantal en omvang, door de groei van e-commerce)

- de industrie (bedrijven bedienen markten over de hele wereld, waardoor de productieomvang toeneemt;
- en datacenters (met zowel zeer grote datacenters als kleinere (regionale) datacenters.

Groot- en kleinschalige bedrijventerreinen zijn voor dergelijke bedrijven geschikt, waarbij ook deze gebruikers hogere eisen stellen aan de omgevingskwaliteit en functiemenging in vergelijking tot het verleden.

Flexibiliteit in bedrijfsvoering

Bedrijven streven in toenemende mate naar meer flexibiliteit in hun bedrijfsvoering, om zo beter in te kunnen spelen op de snel veranderende vraag van consumenten/afnemers. Vastgoed moet geen blok aan het been worden. Ook personeelsbestanden en samenwerkingsverbanden bewegen van statisch naar flexibel; de flexibele schil van organisaties groeit, terwijl bedrijven en kennisinstellingen in steeds wisselende verbanden samenwerken.

Dit heeft invloed op de ruimtebehoefte van bedrijven. Vroeger waren bedrijven eerder geneigd om voor een langere periode dezelfde ruimte op één manier te gebruiken, tegenwoordig bestaat er meer behoefte aan flexibel in te richten gebouwen, met flexibele huurovereenkomsten en die ontmoetingen faciliteren. Initiatiefnemers van tijdelijke ontwikkelingen moeten de ruimte krijgen om te experimenteren. Op deze manier kan ruimte worden geboden aan spin-offs en functioneren de bedrijventerreinen als broedplaats voor innovatie.



Bijlage 8: Beoordelingskader Bedrijventerreinen

Goed bereikbare en vitale bedrijventerreinen met een kwalitatief goede uitstraling zijn van groot belang voor de economie en de werkgelegenheid in de gemeente. In het voorliggende Marktonderzoek Bedrijventerreinen doen we ook we een kwalitatieve beoordeling van de voorraad bedrijventerreinen. In deze bijlage beschrijven we de gehanteerde methodiek daarvan.

Werkwijze: beoordeling en conclusies per terrein

We beoordelen tijdens de schouw de bedrijventerreinen allen op dezelfde onderwerpen. Hierbij kijken we vooral naar de (beleefde) kwaliteit van de terreinen, door naar de omgevingskwaliteit te kijken.

Bij ieder bedrijventerrein doen we de beoordeling subjectief op basis van wat Bureau BUITEN passend vindt voor het type bedrijventerrein.

Beoordelingskader: vaste structuur, maar maatwerk per terrein

Per hoofdonderwerp hebben we een aantal vragen geformuleerd, waaruit we per terrein de belangrijkste zullen selecteren. Op basis van de onderstaande vragen komen we per terrein tot conclusies. Het gaat om de volgende onderwerpen en vragen:

Onderwerp	Deelvragen	Relevant voor onderzoeksvraag
1. Uitgifte kavels	Recent en aanbevelingen voor mogelijkheden/ strategie	Marktpotentie/ uitgifte
2. Segmentering en kavelgroottes	Welke segmentering en kavelgroottes, hoe verhouden deze zich tot de marktvraag?	Marktpotentie/ uitgifte
3. Bedrijvigheid	Typen bedrijvigheid/ clustering / innovatie – c.q. kennisniveau van bedrijvigheid. Dit is de potentiele uitbreidingsvraag c.q. toekomstige vraag naar bedrijventerrein	Marktpotentie
4. Functiemenging	Is ondersteunende functies als horeca aanwezig? Wat nog meer?	Uitgifte/ marktpotentie/ revitalisering
5. Panden	Uitstraling/ onderhoud/ (geplande) investeringen	Uitgifte/ revitalisering/ marktpotentie/
6. Leegstand	Welke mate van leegstand? Wat zijn redenen voor leegstand? (veroudering, beperkte gebruiksmogelijkheden/incouranthe id)	Uitgifte/ marktpotentie/ revitalisering/
7. Uitbreidingsmogelijkhed en bedrijven	Zijn er mogelijkheden voor uitbreiding? (Vraag alleen aan de orde in geval van gebleken uitbreidingswensen bedrijven)?	Revitalisering / inbreiding/ verplaatsing
8. Inbreidingsmogelijkhede n op het terrein	Is er ruimtewinst te boeken op het bedrijventerrein (Vraag alleen aan de orde in geval van gebleken uitbreidingswensen bedrijven)	Revitalisering/ uitbreidingswense n bedrijven
9. Bereikbaarheid en infrastructuur	Bereikbaarheid auto en OV, parkeren, congestie, glasvezel	Marktpotentie/ revitalisering
10. Milieuhinder	Overlast en relatie t.o.v. omgeving/ woongebieden	Revitalisering
11. Bereikbaarheid en infrastructuur	Bereikbaarheid auto en OV, parkeren, congestie, glasvezel	Marktpotentie/ revitalisering
12. Openbare ruimte	Gebruik/ vitaliteit/ verrommeling/ investeringen/ onderhoud (o.a. wie)	Marktpotentie/ revitalisering
13. Veiligheid	Criminaliteit/ overlast / genomen maatregelen	Uitgifte/ marktpotentie/

		revitalisering
14. Duurzaamheid	Bestaande en mogelijke maatregelen voor energieopwekking/ circulariteit reststoffen (letten op milieucategorieën, typen bedrijven, wel- of geen platte daken/daken op zuiden)	Marktpotentie/ revitalisering
15. Organisatiegraad	Aanwezigheid van ondernemersorganisaties/ draagvlak/ investeringskracht/ effectiviteit	Revitalisering

Bijlage 9: Interviews regionale afstemming

De regionale afstemming van de marktvraag is belangrijk. Hiervoor hebben we in regionaal verband de volgende organisaties en personen gesproken:

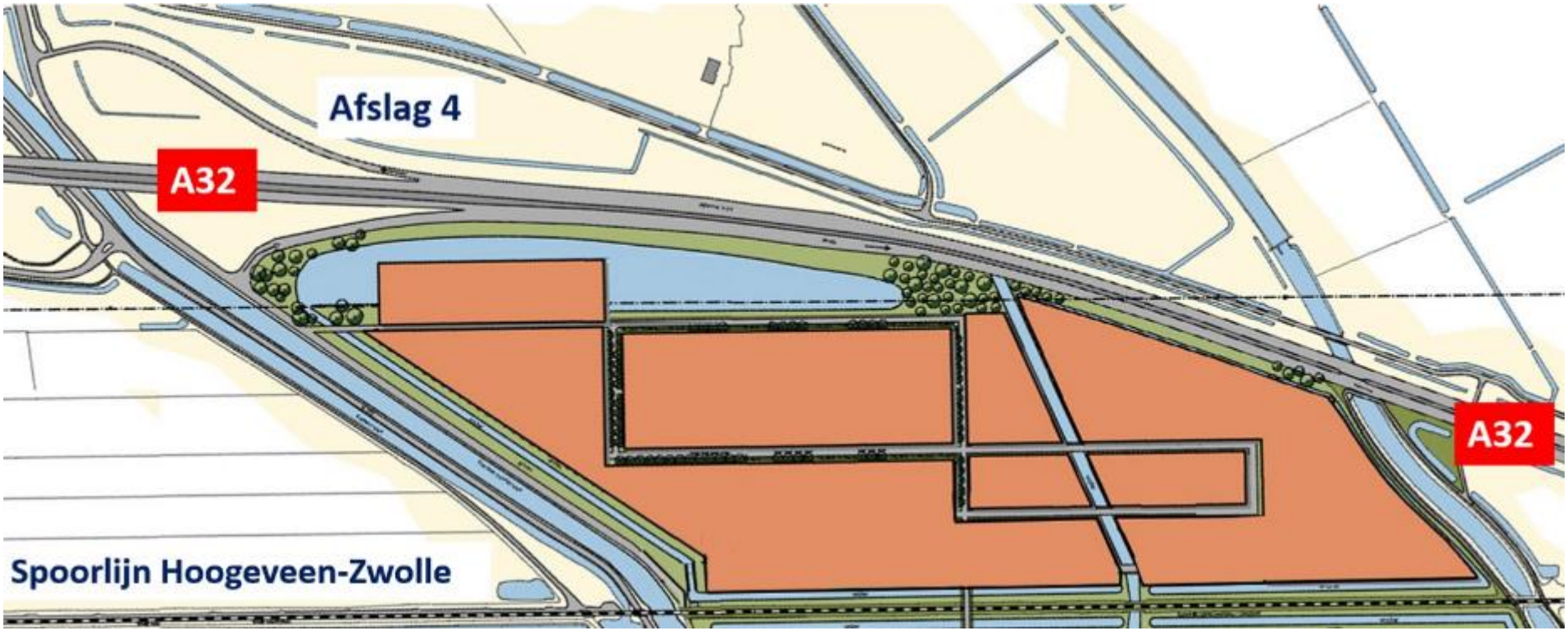
Ten aanzien van de ontwikkeling van Noord III:

- **Provincie Drenthe**, Eric Hoppenbrouwer
- **Provincie Overijssel,** Manuela Steenberg en Charles Nijssen
- **Gemeente Hoogeveen (Drenthe),** Rogier Molenaar
- **Gemeente De Wolden (Drenthe),** Sander Klaster
- **Gemeente Westerveld (Drenthe),** Andra Bats
- **Gemeente Meppel (Drenthe),** Walter Buijs en Harry ter Wal
- **Gemeente Zwartewaterland (Overijssel),** Remco Kok
- **Gemeente Steenwijkerland (Overijssel),** René Sturre

Bijlage 10: Ontwikkelplan Noord III volgens eigenaars (BOM)

Voor meer info & bronnen van deze bijlage, zie www.noord3.nl
Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij B.V. "Bouwplan Ontwikkeling Meppel (BOM)" start met de werving van bedrijven voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Noord III. BOM heeft hierbij een situatietekening voor de mogelijke indeling van het bedrijventerrein opgenomen (zie afbeelding hieronder).

Figuur B8.1: Schets Noord III volgens de BOM



Zoals BOM zelf beschrijft: Noord III is het meest noordelijke gesitueerde bedrijven terrein van het plangebied Noord te Meppel. Aan de oostzijde is een directe ontsluiting op het onlangs opgeleverde ontsluiting aan de 'Afslag 4' en directe zichtlocatie langs de A32. Aan de noordzijde de Drentse hoofdvaart, aan de zuidzijde de N375 en aan de westzijde de spoorlijn Meppel-Leeuwarden.

Noord III is een bedrijventerrein in wording en biedt straks bouwkavels van 4.000m2 tot 100.000m2 aan vanaf € 115 de m2. Om ervoor te zorgen dat de groene uitstraling gewaarborgd blijft en nieuwe bedrijven passen bij de omgeving, worden strenge eisen gesteld aan de bouw en beeldkwaliteit van gebouwen.





BUREAUBUITEN
economie & omgeving





Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Oevers E

Beeldkwaliteitplan Oevers E

-actualisatie-

Oktober 2015

Zoals vastgesteld in de gemeenteraad van Meppel dd xxxxx ONTWERP



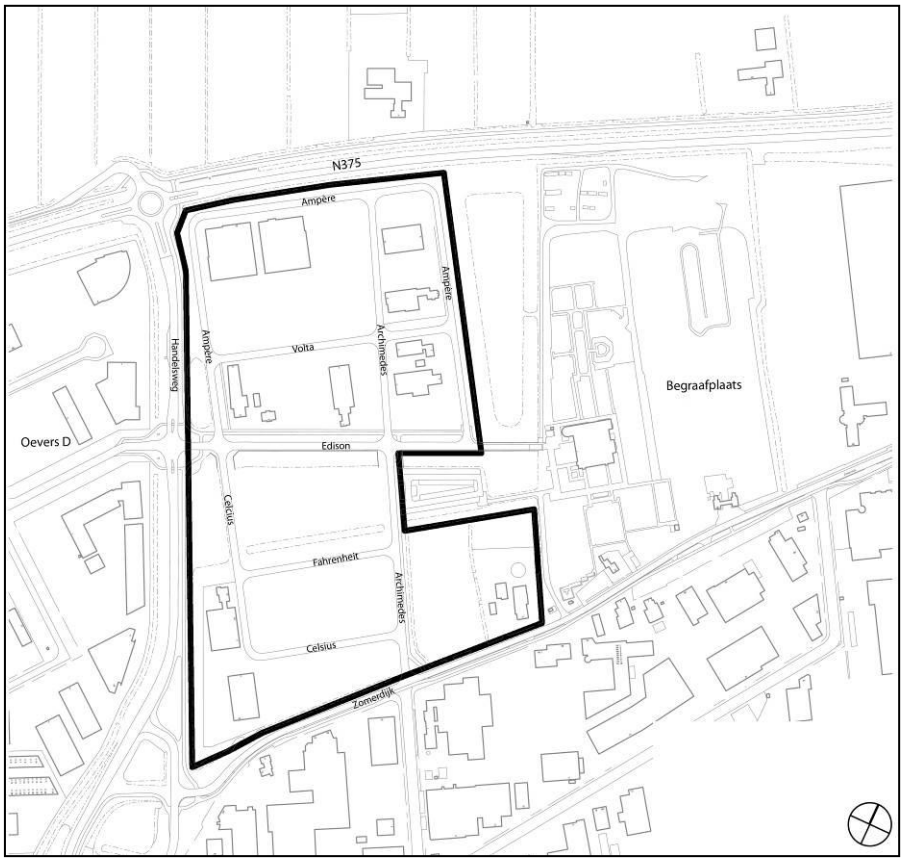




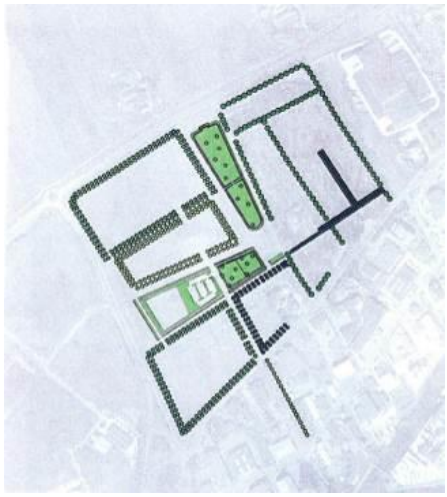
Inleiding
Dit beeldkwaliteitplan is een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan Oevers E welke in juli 2005 is vastgesteld. Naast dit beeldkwaliteitplan wordt ook het bestemmingsplan geactualiseerd, zodat beide ook weer goed op elkaar zijn afgestemd. De aanleiding voor de update is om een meer flexibele invulling te creëren zodat o.a. de kavelverkoop soepeler gaat verlopen en beter aansluiting gezocht kan worden bij de vragen uit de markt. Uitgangspunt blijft het behoud van de beoogde kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan voor 'Oevers E' gaat in op de uiterlijke en ontwerpaspecten van de bebouwing, de erfafscheiding en de terreininrichting. Het vormt, naast de algemene voorwaarden van de welstandsnota, het toetsingskader voor de gemeentelijke welstandscommissie.
In dit beeldkwaliteitplan zijn de reclame uitingen niet opgenomen, zie hiervoor 'Reclame- uitstallingen- en Terrassenbeleid' welke op 30 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.
Daarnaast gaat het tevens niet in op de zaken waarop het bestemmingsplan ingaat zoals: waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Een uitzondering betreft richtlijnen voor de percelen ten noorden van de Zomerdijk.

Plangebied
Het plangebied voor dit beeldkwaliteitplan is kleiner dan het bestemmingsplangebied. De reden hiervoor is vrij eenvoudig. De bestaande begraafplaats en de broederij vallen wel binnen het bestemmingsplan maar niet binnen het ontwikkelgebied en zijn afdoende in de welstandsnota omschreven. Het plangebied van dit beeldkwaliteitplan omvat de woon-werk percelen en woonboerderij Grafhorst.



Ruimtelijke opzet Oevers E



De belangrijkste identiteitsdrager van Oevers E is de groenstructuur. Hieruit kunnen twee hoofdelementen worden onderscheiden:
De Kamers: omzoomd met dubbele bomenrijen met daarbinnen ruimte voor wonen en bedrijvigheid. Naar buiten toelevert dit een groen beeld op en tevens een aantrekkelijk straatbeeld De structuur van de groene kamers sluit aan bij de structuur van de naastgelegen begraafplaats.
De Eilanden: liggen in het hart van het gebied en kenmerken zich door openheid. Daarnaast liggen ze één meter hoger zodat er een open ruimte ontstaat en de gehele locatie kan worden overzien.

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de historische Zomerdijk. Deze kenmerkt zicht door een groen profiel met hagen, oude boerderijen, bebouwing die op afstand van de weg geplaatst is en de begraafplaats.
Aan de oostzijde van het plangebied ligt de begraafplaats. Deze vormt een stevig groen monumentaal cluster die ontworpen is door landschapsarchitect Leonard Springer.
Aan de noord- en westzijde loopt de N375 en de Handelsweg, beide belangrijke doorgaande- en ontsluitingswegen van Meppel.

Kavels

De opzet van Oevers E is om een kwalitatief hoogwaardig woon-werk gebied in Meppel te creëren met kleinschalige en lichte bedrijvigheid gecombineerd met de woonfunctie.

In het noordelijk deel van het plangebied (boven de Edison) heb je zgn. woon- en werkstraten. Deze straten bestaan uit alleen de woon- of werkfunctie. Enige uitzondering hierop vormt de Volta, daar is aan de zuidkant de werkfunctie aanwezig en aan de noordzijde zowel de werk- als woonfunctie..
In het zuidelijke deel is dit meer gemengd. Dit komt doordat de kavels aan de Fahrenheit en Celsius verkleind (kunnen) zijn. In deze straten wordt het wonen en werken gecombineerd.

Kavels aan de Zomerdijk

De kavels aan de Zomerdijk zijn bijzonder. Aan de Zomerdijk is het van belang dat hier alleen de woonfunctie zichtbaar is: De woning is aan deze zijde gesitueerd, alsmede de woning heeft zijn oriëntatie op en uitstraling naar de Zomerdijk. Aan deze zijde zijn geen extra inritten toegestaan, dus de ontsluiting voor woonfunctie vindt wel plaats via de Celsius.
Naast de woonuitstraling krijgt de uitstraling aan de Zomerdijk een groene uitstraling, d.m.v. een groene haag of gelijkwaardig. Bedrijfsbebouwing vindt plaats op gepaste afstand (getrapt; eerste 5 meter van het bouwvlak is de bouwhoogte maximaal 5 meter) van de Zomerdijk. Tevens is opslag hoger dan 2 meter niet gewenst in de eerste 5 meter van de kavel.

Essentieel is de hoek met Archimedes, de entreeweg van dit gebied. Hierbij is het van belang dat de woonfunctie op de ‘kop’ plaatsvindt, zodat de uitstraling van ‘woon- werkgebied Oevers E’ duidelijk zichtbaar is.
Aan de Celsius is de voorzijde van de werkfunctie aanwezig, hiernaast dus de entree en ontsluiting voor de woning.

Beeldkwaliteit
Voor de ontwikkeling van de woon-werk kavels geldt dat een groot deel van de beeldkwaliteit wordt bepaald door de inrichting van het openbaar gebied. De beeldkwaliteitseisen zijn beperkt tot algemene eisen en zijn opgesplitst in ‘voorzijde wonen’, ‘voorzijde werken’ en ‘openbare zijkant’.
Aanvullende eisen gelden voor de kavels, die op een zogeheten PLUS locatie liggen. Deze locaties liggen in het zicht van doorgaande wegen, de hoofdontsluiting in het gebied zelf alsmede de rand langs de begraafplaats (N375, Handelsweg, Zomerdijk, Edison, Archimedes en Ampère). De locaties zijn aangegeven op de beeldkwaliteitskaart (blauwe zones op de kaart).

Aan de Zomerdijk is het wenselijk om een uitstraling te creëren waar wonen de boventoon voert. Dit zijn bijzondere kavels, aangezien de auto ontsluitingen via de achterkant (via de Celsius) plaatsvindt. Het is hier de bedoeling om een kwalitatieve uitstraling te creëren, een combinatie van wonen met groen is hierbij noodzakelijk.



Algemene eisen



Voor het gehele gebied gelden onderstaand algemene eisen.
Hierbij wordt gestreefd naar een algemene beeldkwaliteit.

Het doel is een verzorgd beeld vanuit het openbaar gebied en een duidelijke eenheid tussen woning en bedrijf.

Voor de PLUS locaties gelden een aantal aanvullende eisen. Zie hiervoor een aparte paragraaf.

terreinindeling en oriëntatie

- De entree en de voorzijde van het bedrijf ligt aan de 'voorzijde werken', hier ligt ook de inrit voor autoverkeer en zwaar verkeer.
- Daar waar zowel 'voorzijde bedrijven' en 'voorzijde wonen' liggen mogen de inritten voor het bedrijf maximaal 10 meter breed zijn.
- De voorzijde van de woning ligt aan de 'voorzijde woningen'. Aan deze zijde is tevens de inrit voor de woning aanwezig (max 4 meter breed).
- Aan de Zomerdijk zelf is geen mogelijkheid voor extra inritten, de ontsluiting hiervoor loopt dus via de Celsius. Dit geldt niet voor de Grafhorst (heeft al een bestaande inrit).
- Opslag vindt zo veel mogelijk plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg. Dit kan ook door middel van het aanbrengen van een (groene) erfafscheiding (op het perceel).
- Daar waar 'openbare zijkant' zijn uitritten (vrachtverkeer) zijn toegestaan daar waar de kavel direct grenst aan de openbare weg (dus niet aan een groenstrook). Deze uitritten maximaal 5 meter breed en dienen ingepast te worden met de erfafscheidingen.
- Entrees van bedrijven (niet zijnde auto's) zijn aan deze zijde toegestaan.
- De mogelijkheid (via wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan) om wonen bij 'voorzijde werken' is alleen mogelijk dat de werkfunctie in het straatbeeld dominant is.

erfafscheidingen

- Aan de 'voorzijden woningen' is er een erfafscheiding aanwezig. Deze is maximaal 1 meter hoog. Dit geldt voor alle erfafscheidingen tot minimaal 1m achter de voorgevel van de woning. Deze erfscheidingen zijn bebouwd en/of groen van karakter.
- De erfafscheidingen aan de 'openbare zijkanten' dienen mee ontworpen te worden. Deze dienen gebouwd te zijn en/of uit groen te bestaan. Daar waar auto in-/uitritten zijn toegestaan dienen deze ingepast te worden met de erfafscheidingen, en zijn ondergeschikt van aard.

ontwerp bebouwing

- Bedrijfsbebouwing en woningen worden als één geheel ontworpen en tonen duidelijk verwantschap met elkaar.
- De gevels zijn representatief.
- Het is wenselijk dat bebouwing op hoeksituaties een dubbele oriëntatie hebben die transparant (glas) van karakter is.

kleur- en materiaalgebruik

Er worden gedekte kleuren toegepast. Gebruik van felle kleuren en spiegelende materialen (in grote oppervlaktes) is niet toegestaan. Gedacht wordt aan baksteen (aardkleuren van oker/rood /bruin/paars), hoogwaardig plaatmateriaal (natuur- en grijstinten) en natuurlijke materialen.



Referentiefoto hoek met transparante uitstraling

PLUS locaties



De PLUS locaties zijn de blauwe zones op de beeldkwaliteitkaart. Aanvullende eisen voor deze kavels gelden de onderstaande eisen.

Het doel is een representatief en kwalitatief hoogwaardig beeld vanuit het openbaar gebied. De ook bij de algemene eisen gevraagde eenheid tussen woning en bedrijf verdient hier nog meer aandacht.

terreinindeling en oriëntatie

- 'Openbare zijkanten' krijgen een open en representatieve uitstraling, blinde gevels zijn hier niet toegestaan.
- Opslag vindt plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg.

kavels zomerdijk (extra regels tpv 'orrientatiezijde wonen (Zomerdijk)')

- Per perceel aan de Zomerdijk heeft minimaal 30% een woonuitstraling (voor/zij tuin, woning) en hier zijn geen hoge (gebouwde) erfafscheidingen ed. aanwezig.
- Overige deel aan de Zomerdijk heeft een groene uitstraling met hoog opgaand groen.
- Opslag in de eerste 5 meter van het bouwvlak tot maximaal 2 meter hoogte
- De bedrijfsbebouwing is aan deze zijde getrapt: uitgangspunt is de eerste 5 meter van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 5 meter, daarna conform bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

ontwerp bebouwing

- Bebouwing op hoeksituaties hebben een dubbele oriëntatie die transparant (glas) van karakter is.



Referentiebeeld: uitstraling openbare zijkant

Bijlage 3 Reactienota inspraakreacties

Reactienota inspraak en overleg partiële herziening
'Meppel – Bedrijventerrein Oevers E'



Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Bijlage 3

Mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

Inspraak 4

Overleg 4

Leeswijzer 4

2. Inspraak en overlegreacties 5

Overlegreacties 5

Inspraakreacties 5

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 15

Regels 15

Verbeelding 15

Toelichting 15

Bijlage(n) 15

Inventarisatieverslag ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van de partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'. Deze nota wordt als bijlage … van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In de nota is een inhoudelijke gemeentelijke reactie op de ingekomen overleg- en inspraakreacties opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van de partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'.

Inspraak

Van 10 februari 2021 tot en met 23 maart 2021 heeft het voorontwerp van partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het gemeentelijk elektronisch publicatieblad en de Meppeler Courant.

Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door twee personen en/of instanties gebruik gemaakt.

Overleg

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is gestart met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Een kennisgeving van de terinzagelegging is via elektronische weg gezonden aan drie instanties. Van twee instanties is binnen de gestelde termijn van 6 weken een reactie ontvangen.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. De beantwoording en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de reactie voor het ontwerp van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, evenals de eventueel voorgestane ambtshalve wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

2. Inspraak en overlegreacties

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan drie instanties. Van twee instanties is een reactie ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de uitgenodigde overlegpartners.

Nr.	Instantie/vereniging/stichting	Gereageerd?
1.	Provincie Drenthe	Ja
2.	Waterschap Drents Overijsselse Delta	Ja
3.	Veiligheidsregio Drenthe	Nee

Tabel 1. Overzicht uitgenodigde instanties

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties en vervolgens de gemeentelijke reactie.

Vooroverlegreactie 1: Provincie Drenthe

Samenvatting: Er is geen provinciaal belang in het plan opgenomen
Reactie: x
Conclusie: x

Vooroverlegreactie 2: Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting: Voor WDOD bestaan geen bezwaren
Reactie: x
Conclusie: x

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken (van 10 februari 2021. tot en met 23 maart 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een inspraakreactie, zowel mondeling als schriftelijk, bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn twee inspraakreacties ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijze(n). (NB: Denk aan de NAW gegevens!)

	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	1480136	26-02-2021	01-03-2021	Ja
2.	1489475	23-03-2021	24-03-2021	Ja

Tabel 2. Overzicht ingekomen inspraakreacties

Samenvatting en beantwoording

In onderstaande tekst worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per inspraakreactie wordt afgesloten met een conclusie.

Inspreker 1: (1480136)

Opmerking:

1.1 Plangebied niet bebouwen maar als evenemententerrein gebruiken
Reclamant geeft aan dat er veel te weinig locaties zijn voor evenementen. Hierdoor worden parken waaronder het Wilhelminapark een soort laatste locatie terwijl deze daar totaal ongeschikt voor zijn. Oevers E inrichten als evenemententerrein zorgt voor flexibiliteit bij evenementen. Tevens zorgt het voor logistieke voordelen, kostenreductie per evenement i.v.m. permanenten voorzieningen, parkeren kan beter worden geregeld.

Reactie gemeente:
Dit terrein is nodig om (nieuwe) bedrijven in Meppel een plek te kunnen geven.
De meeste evenementen die in Meppel georganiseerd worden op dit moment vinden plaats in het centrum van Meppel. Dit draagt bij aan een bruisende en levendige binnenstad. Bij het opstellen van locatieprofielen voor evenementen, die in een bestemmingsplan vertaald worden, worden randvoorwaarden bepaald voor de verschillende locaties voor evenementen.

Conclusie:
Opmerking 1.1 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Perceelverkoop op Oevers E zal tegenvallen
Reclamant geeft aan dat door economische krimp en uitgestelde knip de perceelverkoop tegen zal vallen.

Reactie gemeente:
Op dit moment valt de perceelverkoop juist tegen. Uit het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel (bijlage 1 toelichting)blijkt dat met het wijzigen van het bestemmingsplan de perceelverkoop aan zal trekken. Zowel bij het oude als nieuwe plan is economische krimp een risico bij perceelverkoop.

Conclusie:
Opmerking 1.2 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Evenementen in parken zijn juridisch kwetsbaar
Reclamant geeft aan dat een evenemententerrein juridische voordelen kent t.o.v. een evenement in een park zoals het Wilhelminapark. Ecologisch onderzoek vlak voor het evenement kan namelijk ervoor zorgen dat een evenement in een park moet orden geannuleerd.

Reactie gemeente:
Het is juist dat voorafgaand aan een voorgenomen evenement een ecologisch onderzoek nodig is. Als uit een dergelijk onderzoekt blijkt dat het evenement nadelige effecten heeft voor beschermde soorten, zullen maatregelen moeten worden getroffen om de nadelige effecten te mitigeren en/of weg te nemen of – als dat niet kan - een ontheffing bij het bevoegd gezag worden aangevraagd. Reclamant stelt dat het plangebied om die reden beter geschikt is als evenemententerrein dan andere locaties zoals parken. De aan het

plangebied toegedachte bestemming is 'Bedrijventerrein'. Dat het plangebied wellicht ook mogelijkheden biedt als evenemententerrein doet daar niet aan af. Hetgeen reclamant aanvoert heeft in zoverre geen betrekking op de aan het plangebied toegedachte bestemming, maar op de in de ogen van reclamant onwenselijke activiteiten elders in de gemeente. Hetgeen reclamant aanvoert biedt daarmee geen aanleiding om de aan het plangebied toegedachte bestemming te wijzigen.

Conclusie:
Opmerking 1.3 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Evenementen(op- en afbouw) in parken zorgt voor bodemverdichting
Reclamant geeft aan dat door het rijden met voertuigen de bodem verdicht. Rijden met voertuigen in een groenvlak is daarbij verboden volgens artikel 5:8 van de APV. Dit maakt evenementen kwetsbaar voor handhavingsverzoeken.

Reactie gemeente:
Organisatoren van evenementen kunnen naast de doorgaans benodigde evenementenvergunning ook (op grond van artikel 5:8 lid 3 APV een ontheffing aanvragen voor het rijden op openbaar groen. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorschriften verbinden, zoals het gebruik van rijplaten. In geval een ontheffing is verleend is in beginsel geen sprake van een overtreding waartegen handhavend kan worden opgetreden. Dat is slechts anders indien de houder van de ontheffing zich niet houdt aan de voorschriften uit de ontheffing. Zoals hierboven onder 1.3 al aangegeven beoogt reclamant met dit onderdeel eveneens te zeggen dat deze locatie geschikter is voor evenementen dan een andere locatie in de gemeente en ziet diens zienswijze niet zozeer op de aan het plangebied toegedachte bestemming, maar op de in de ogen van reclamant onwenselijkheid van evenementen op andere locaties in de gemeente. Daarmee biedt hetgeen reclamant aanvoert geen aanleiding om de aan het plangebied toegedachte bestemming te wijzigen.

Conclusie:
Opmerking 1.4 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 2: (1489475)

2.1 Bebouwingspatroon verdwijnt
Reclamant geeft aan dat voor de eigenaren van kavels 12, 15 en 16 de voorgenomen wijzigingen het bebouwingspatroon verdwijnt. Het plangebied zal voorgoed 'van kleur verschieten'. Deze vrees wordt bevestigd doordat tijdens de digitale inspraakavond ambtelijk is aangegeven dat alle nog onverkochte kavels direct alsnog verkocht kunnen worden als de verplichting om een bedrijfswoning op te richten eenmaal zou zijn opgeheven.

Reactie gemeente:
De voorgenomen wijziging voorziet in het laten vervallen van de verplichting tot het oprichten van een bedrijfswoning op de kavels 28, 29 en 30.
De kavels 11, 14 en 14 welke zich bevinden tussen al ontwikkelde bedrijven en hun bedrijfswoningen (kavels 12, 15 en 16) vallen buiten de verbeelding en dus de voorgenomen wijziging. Hiervoor is gekozen om juist het bebouwingspatroon aan de straat Edison te behouden.

	
Kavelkaart Oevers E	*Uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan*

Conclusie:
Opmerking 2.1 heeft niet geleid tot aanpassingen.

2.2 Regels en verbeelding sluiten niet op consistente wijze op elkaar aan
Op de verbeelding zijn twee aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning' en 'specifieke bouwaanduiding – zone gemengd'. De connectie met de doeleindenomschrijving in artikel 3.1 van de regels ontbreekt. Dit geldt ook voor de onderlinge verhouding in artikel 3.2.2 sub e en f. Welke daarvan is hoger in rang?

Reactie gemeente:
Het bouwen van een bedrijfswoning wordt niet als gebruik beschreven onder 3.1. Wonen is ondergeschikt aan de bestemming 'Bedrijventerrein'.
Onder 3.2 worden de bouwregels vermeld. Hierin wordt duidelijk wat op de gronden uitsluitend mogen worden gebouwd. Een bedrijfswoning valt hieronder.
Onder 3.2.2. wordt hier meer invulling aan gegeven.
Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning' moet een bedrijfswoning in het aanduidingsgebied worden gebouwd (3.2.2 sub f) en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen worden gebouwd (3.2.2 sub g). Dit is een soort overgangsgebied waarbinnen beide mogelijk is. Onder 3.2.2 sub i staat vervolgens duidelijk omschreven dat bedrijfswoning en –gebouw onlosmakelijk verbonden moeten zijn.

Overigens is aan sub f, g en i niks veranderd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan. Onder sub e is de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning komen te vervallen. Het wordt een mogelijkheid waarna sub e, f en i van toepassing zijn. M.a.w. als er een bedrijfswoning wordt gebouwd, dan moet er aan de verplichtingen onder sub e, f en i worden voldaan zoals dat ook in het vigerende plan het geval is.

Conclusie:
Opmerking 2.2 heeft geleidt tot de volgende aanpassing in de Regels voor verduidelijking, de aanpassing betreft 3.2.2 onder e t/m g:

a. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
2. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
3. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;

2.3 In bestemmingsplan 'Meppel - Oevers E' kan al worden afgeweken tot het verplichten van het bouwen van een bedrijfswoning
Reclamant geeft aan dat het college in het nu geldende plan al de bevoegdheid heeft om af te wijken. Dit blijkt uit artikel 3.6, aanhef en sub c van de regels. Dit komt in het nieuwe plan niet meer terug. De bevoegdheid bestaat volgens reclamant om per bouwperceel 40% voor maximaal vijf jaar vrijstelling te verlenen tot het bouwen van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente:
Het tijdelijk afwijken ziet de gemeente Meppel niet als oplossing om de kavelverkoop te bespoedigen. Met het tijdelijk afwijken blijft namelijk de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning bestaan, zij het op een termijn van 5 jaar.

Conclusie:
Opmerking 2.3 heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4 Reclamant is niet overtuigd dat huidige regels de reden zijn van het lage tempo van gronduitgifte zoals vermeld in paragraaf 2.2 van de toelichting
Reclamant mist de resultaten uit het onderzoek waaruit dit zal blijken. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van de toelichting of regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:
Op 17 september 2019 heeft het college van B&W het volgende besloten (registratienummer 214414/214415):
1. Kennis te nemen van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel;
2. Het bestemmingsplan voor Blankenstein te verruimen door de bedrijvenlijst met de specifieke SBI-codes uit te breiden;
3. Het bestemmingsplan Oevers E te verruimen door 'moeten wonen' naar 'ook kunnen wonen' toe te staan;
4. Mee te werken aan het schuifruimte onderzoek Oevers B.

Het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel is in zijn geheel toegevoegd als bijlage 1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5.2 van dit onderzoek wordt Oevers E behandeld. Hierin wordt nader ingegaan op de situatie, problematiek en worden aanbevelingen gegeven. Bovenstaand beslispunt 3 is gebaseerd op deze aanbevelingen en is zodoende de opdracht tot de wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden voorgesteld.

Conclusie:
Met het toevoegen van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel staat de onderbouwing van de in dit bestemmingsplan voorgestelde wijziging(en) nog steviger. Opmerking 2.4 zorgt niet voor verdere aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 De effecten voor de zuidelijke bouwvlakken zijn net zo groot als onder 2.1 gesteld

Reclamant geeft aan dat voor de bouwvlakken aan de Fahrenheit, Celsius en Zomerdijk (het zuidelijke deel van het plan) het zelfde dreigt als voor de noordelijke bouwvlakken zoals gesteld onder opmerking 2.1. Mede door het nu ontbreken van bedrijfswoningen op een groot deel van deze bouwvlakken.

Reactie gemeente:
De gemeente Meppel begrijpt dat voor de huidige bewoner/eigenaar van Celsius 13 een verstoord straat- en bebouwingsbeeld kan ontstaan als alle kavels aan de Fahrenheit worden verkocht aan bedrijven die geen bedrijfswoning willen realiseren.

Conclusie:
De reactie van reclamant leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant ziet discrepantie tussen verbeelding en regels
In het bouwvlak aan de Zomerdijk is op de verbeelding nog steeds de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Dit geldt ook voor het bouwvlak aan de Fahrenheit. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is of dit een verplichting is, of enkel een verplichting is bij het oprichten van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente:
Op de verbeelding kan een aanduiding niet anders worden weergegeven. De voorwaarden wanneer deze aanduiding van toepassing is/wordt staan beschreven in de regels. Onder 3.2.2. worden de aanduidingen wederom aangehaald. Zie uitleg reactie gemeente onder 2.2. Er is sprake van een verduidelijking van de regel.

Conclusie:
Opmerking 2.6 van reclamant zorgt niet voor wijziging van het bestemmingsplan.

2.7 Hoe om te gaan met de regels zoals genoemd onder 2.6 wanneer kavel deels wordt uitgegeven
Hoe gaat de gemeente om wanneer iemand slechts de helft van een onverkochte kavel koopt. En dat zodoende dit stuk grond geen aanduiding 'Bedrijfswoning' kent, maar wel en diegene toch een bedrijfswoning wil bouwen.

Reactie gemeente:
Bij de kaveluitgifte zal er niet in de diepte worden gesplitst. Er dient een courante maat te worden overgehouden. Splitsen/samenvoegen in de breedte kan dus wel.

Conclusie:
Opmerking 2.7 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.8 Voor de representatieve zone aan de Zomerdijk worden concessies gedaan aan de uitgangspunten zoals die in het verleden zijn gevolgd bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Meppel – Oevers E'.
In het nieuwe bestemmingsplan is de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning verdwenen. Dit houdt in dat de representatieve zone zodoende minder representatief wordt. Reclamant vindt dat voor deze koerswijziging de beleidsmatige onderbouwing en stedenbouwkundige verantwoording ontbreekt.

Reactie gemeente:
Het nu geldende beeldkwaliteitsplan blijft onverminderd van toepassing. De stedenbouwkundige principes blijven overeind staan. Het al dan niet realiseren van een bedrijfswoning doet daar volgens gemeente niets aan af.

Conclusie:

Opmerking 2.8 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.9 Reeds in 2017 is met het toen nieuwe bestemmingsplan een versoepeling als genoemd onder 2.3 doorgevoerd. Een nieuwe koerswijziging is niet geloofwaardig.
In 2017 is de versoepeling zoals genoemd onder opmerking 2.3 al doorgevoerd. Er is meer flexibiliteit in het plan gekomen. Met het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zal de karakteristiek van het plangebied als een unieke woon-/ werklocatie verdwijnen. Deze karakteristiek wordt in het oude plan onder paragraaf 2.5 van de toelichting duidelijk omschreven.

Reactie gemeente:
Zie reactie onder 2.4.

Conclusie:
Opmerking 2.9 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.10 Bestaand beleid uit de Structuurvisie is niet veranderd
Op bladzijde 45 van de 'Structuurvisie Meppel, 2030' wordt gesteld dat de kavelgrootte op Oevers E te groot zijn voor woon-/ werklocaties. Daarom wordt er een nieuwe ontwikkelstrategie voor Oevers E opgesteld waarbij de omvang van die kavels meer kan variëren. Reclamant geeft aan dat er geen beleidsdocumenten zijn van meer recente datum waarin is besloten tot een koerswijziging.

Reactie gemeente:
Zie reactie onder 2.4.

Conclusie:
Opmerking 2.10 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.11 In het kader van provinciaal beleid ontbreekt het aan een werklocatievisie
Reclamant stelt dat in artikel 3.25 lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe staat dat een ruimtelijk plan van een gemeente alleen kan voorzien in nieuwe regionale werklocaties of een uitbreiding daarvan als dit past binnen een regionale en/of gemeentelijke werklocatievisie. Mits deze regionaal is afgestemd. Reclamant geeft aan dat van een werklocatievisie en afstemming geen sprake is.

Reactie gemeente:
Zoals reclamant stelt betreft het nieuwe regionale werklocaties of een uitbreiding daarvan. Van beide is geen sprake met het laten vervallen van de verplichting tot wonen binnen het bestaande bestemmingsplan en bedrijventerrein Oevers E.

Conclusie:
Opmerking 2.11 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.12 Er moet worden vastgehouden aan het nu geldende beeldkwaliteitsplan
Reclamant geeft aan dat uit de provinciale Omgevingsverordening onder artikel 3.25 lid 9 blijkt dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe werklocatie vergezeld dient te gaan met een beeldkwaliteitsplan welke juridisch verbonden is aan dit plan.

Reactie gemeente:
Het klopt wat reclamant aangeeft. Echter betreft dit bestemmingsplan niet de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie. Zodoende kan er met deze partiële herziening

worden vastgehouden aan het nu al geldende beeldkwaliteitsplan. Voor de volledigheid is dit beeldkwaliteitsplan wederom toegevoegd als bijlage bij de toelichting (bijlage 1).

Conclusie:
Opmerking 2.12 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.13 Van bouwen van bedrijfswoningen zal geen sprake meer zijn en van de wens om fraaie woonstraten te creëren komt niets van terecht

Reactie gemeente:
Zie reactie gemeente onder 2.1, 2.5 & 2.8

Conclusie:
Opmerking 2.13 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.14 Gemeente loopt op de zaken vooruit
In het gemeenteblad van 24 februari 2021 is, onder Nr. 57081 gepubliceerd 'Houdende regels omtrent grondprijzen'. In paragraaf 2.2 wordt een overzicht van grondprijzen gegeven. De kavelprijzen kunnen gelijk blijven, omdat het college er op voorhand vanuit gaat dat het geldende bestemmingsplan in 2021 gewijzigd wordt vastgesteld zodat de verplichting om een bedrijfswoning te bouwen verdwijnt. Hiermee loopt het college wel erg 'voor de muziek uit'.

Reactie gemeente:
Het is op dit moment nog niet zeker dat het plan zoals deze in de voorontwerpfase ter inzage is gelegd ook daadwerkelijk ongewijzigd door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De terinzagelegging voorontwerp- en ontwerpfase is juist bedoeld om het plan te verbeteren, aan te passen enz. Echter is het goed om in ander beleid alvast voor te sorteren op de aanstaande veranderingen. Of dat voorbarig is moet later blijken.

Conclusie:
Opmerking 2.14 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.15 Bestemmingsplanwijziging niet de enige oplossing op uitblijvende vraag uit de markt
Een alternatief voor het loslaten van het woon-/ werkkarakter van het plangebied is het verlagen van de kavelprijzen voor woon-/ werklocaties zodat deze aantrekkelijk(er) worden voor met name startende ondernemers. Reclamant is benieuwd of deze optie is meegenomen in het onderzoek waarnaar ook in opmerking 2.4.

Reactie gemeente:
Met name de financiering van woon-werkkavels rond krijgen blijkt lastig te zijn. Dit hangt niet samen met een hogere of lagere grondprijs, maar met de vorm van financiering die benodigd is.

Conclusie:
Opmerking 2.15 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.16 Reclamant vraagt zich af of een lager tempo van uitgifte een probleem is
De bestemmingsplantoelichting onderbouwt het probleem niet. Reclamant geeft aan dat de voorraad van bouwgrond op bedrijventerreinen in Meppel nog groot genoeg is. Oevers E is juist uniek voor de ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder 2.4. Uit dit rapport blijkt dat er in Meppel een tekort is aan bedrijventerreinen (zonder wonen).

Conclusie:
Opmerking 2.16 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.17 Verlaging van prijs woon-/ werkkavels
Kan het probleem niet worden opgelost met een verlaging van de verkoopprijs van deze kavels? In het verleden werd hiervoor een meerprijs gerekend. Reclamant heeft de indruk dat dit nog steeds zo is.

Reactie gemeente:
Zie reactie onder 2.15.

Conclusie:
Opmerking 2.17 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.18 Is het nieuwe bestemmingsplan economisch uitvoerbaar?
Reclamant geeft aan dat een planschaderisicoanalyse ontbreekt. Reclamant betwist dat het plan economisch uitvoerbaar is. De exploitatie van het plan ligt bij de gemeente Meppel. Reclamant gaat ervan uit dat de bestemmingsplanwijziging zal leiden tot planschade (lagere waarde van eigendom) van huidige bewoners/ondernemers.

Reactie gemeente:
De wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd t.o.v. het nu vigerende bestemmingsplan 'Meppel – Oevers E 2015' zijn minimaal. De verplichting tot het bouwen van een woonhuis komt in een aantal bouwvlakken te vervallen. Deze minimale wijzigingen behoeven geen aanpassing van het exploitatieplan die voor het gehele bedrijventerrein Oevers E is vastgesteld. De wijzigingen leiden niet tot aanpassing van de grondprijs en passen binnen de variabelen van dat plan.

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is.

De gemeente verwacht geen of minimale waardedaling van eigendom van huidige bewoners/ondernemers.

Conclusie:
Opmerking 2.18 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.19 Geen voldoende onderzoek naar functiemenging
Reclamant draagt het uit 2015 uitgevoerde onderzoek 'Menging van wonen en werken' aan van het Nationaal Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) aan. Aan de hand van de structuur van de aanbevelingen van het PBL zouden oorzaken van uitblijvende vraag inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Reactie gemeente:
Met het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de toekomst van de bedrijventerreinen. Ook die van Oevers E. In het onderzoek is aangetoond dat de voorgenomen wijziging gewenst is. Aan de hand van de conclusies en aanbevelingen is dit bestemmingsplan uiteindelijk opgesteld.

Conclusie:
Opmerking 2.19 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.20 Geen adequate regeling voor schadevergoeding en/of nadeelcompensatie
Reclamant geeft aan dat er onvoldoende sprake is van een adequate regeling voor schadevergoeding en/ of nadeelcompensaties. Hierin dient te worden voorzien mocht onverhoopt toch besloten worden dat de voorgenomen wijzigingen uit het voorontwerpbestemmingsplan uiteindelijk in een onherroepelijk plan komen. De gemeente Meppel heeft hier profijt van en de nu zittende ondernemers dragen de lasten, wat als zeer onrechtvaardig wordt beschouwd.

Reactie gemeente:
Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen conform artikel 6.1 van de wet ruimtelijke ordening. Dit planschadeverzoek zal vervolgens worden afgehandeld conform de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Meppel'.

Conclusie:
Opmerking 2.20 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van het overleg en de inspraakprocedure is het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Een overzicht van de inhoudelijke wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

1. in de Regels is voor verduidelijking een aanpassing gemaakt.

   De aanpassing betreft 3.2.2 onder e t/m g:

   e. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:
      1. ter plaatse van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
      2. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
      3. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Op de verbeelding is aan de westzijde van de straat Celsius een deel van de bestemming ‘Verkeer’ verwijderd. Deze was per abuis toegevoegd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.

Bijlage(n)

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

1. Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd. Bijlage 1 betreft het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel. Dit ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan “Partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'” met identificatienummer “NL.IMRO.0119.OeversE2020-BPC1” van de gemeente Meppel.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.6 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en / of overige activiteiten;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel/bestemmingsvlak/bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen.

1.9 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van bedrijvigheid.

1.11 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon die in loondienst is van het betreffende bedrijf of voorziening, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.12 bestaand

a. bij bouwen: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevi-inrichting

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bijbehorend bouwwerk

een op de grond staande uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of overkapping.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de grond is verbonden.

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen (geen motorbrandstoffen zijnde) aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.26 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw.

1.27 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang.

1.28 erker

een kleine grondgebonden uitbouw van maximaal één bouwlaag aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die in overwegende mate (minimaal 70%) een transparante uitstraling heeft.

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.30 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.32 ingangspartij

een gebouwde ruimte, waarin de hoofdtoegang van een gebouw is gesitueerd.

1.33 internetverkoop

een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf goederen aan particulieren verhandelt via internet, niet zijnde detailhandel;

1.34 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.`

1.35 kantoor

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.36 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.37 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, inzamelpunten huishoudelijk afval, oplaadpalen accu's en zendmasten.

1.38 ondergeschikte productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.39 opslag

het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

1.40 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk en bestaande uit een lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt.

1.41 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.42 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding.`

1.43 restauratieve voorziening

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa.

1.44 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.45 Staat van Bedrijfsactiviteitein bedrijventerrein

de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein die als bijlage deel uitmaakt van deze regels.

1.46 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.47 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.48 vuurwerkbedrijf

inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.49 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenkant van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot en met categorie 2 van de in bijlage 1 bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein, in combinatie met bedrijfswoningen, en bestaande bedrijven met een hogere categorie dan 2;
b. internetverkoop, al dan niet in combinatie met beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheid;
c. het behoud en de bescherming van aanwezige en gerealiseerde groenstructuren;

met daaraan ondergeschikt:

d. restauratieve voorzieningen ten dienste van de bestemming;
e. nutsvoorzieningen;
f. wegen en paden;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. vaarwegen en andere waterlopen;

met de daarbij behorende:

k. erven en terreinen;
l. bebouwing;

met inachtneming van het volgende:

m. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
n. nieuwe vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
o. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot 'Bedrijventerrein' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in 3.1 onder a en b genoemde bedrijven;
b. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een gebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen, tenzij het gronden betreft binnen een zone van 5 m gerekend vanaf de bouwgrens gericht op de Zomerdijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone', in welk geval de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5 m bedraagt;
c. het bebouwingspercentage van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag ten hoogste 70% bedragen;
d. de afstand van een gebouw tot de zij- en achterbouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
e. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
    2. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
    3. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
f. de oppervlakte van een bouwlaag van een bedrijfswoning mag ten hoogste 150 m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste 100% van de oppervlakte van de op het bouwperceel aanwezig bedrijfsgebouwen mag bedragen;
    2. het woonoppervlak van een bedrijfswoning ten hoogste 250 m² mag bedragen;
g. een bedrijfswoning dient inpandig aan of onlosmakelijk verbonden met het bedrijfsgebouw te worden gebouwd;
h. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van een bedrijfswoning ten hoogste 10 m bedragen;
i. per gebouw dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Met betrekking tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 meter bedragen en van een overkapping niet minder dan 1 meter;
b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning mag ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden gebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 60° bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van

overkappingen, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
g. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,5 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van hijsinstallaties, silo's en schoorstenen mag ten hoogste 20 meter bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 10 meter bedragen.
d. in afwijking van het gestelde onder a,b en c gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de naar de weg gekeerde gevels van bedrijfswoningen en het verlengde daarvan de volgende bepalingen:
    1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
    2. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2 sub d en kan worden toegestaan dat de afstand tussen vrijstaande gebouwen wordt verkleind tot 0 meter.

3.4.2 Afwegingskader

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, tenzij het bestaande bedrijven betreft in een hogere categorie;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van:
    1. internetverkoop met beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheid, waarbij een ruimte voor het afhalen en afrekenen van goederen tot maximaal 15 m² is toegestaan en de openingstijden beperkt blijven tot maximaal 2 uur per dag;
    2. de verkoop van motorbrandstoffen (zonder LPG) en aanverwante artikelen;
c. het gebruik of het laten gebruiken van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf tot een maximum van 1.500 m²;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
e. het gebruik of het laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
f. een bedrijfswoning door iemand anders laten bewonen dan de rechthebbende van het bedrijf;
g. het gebruik of het laten gebruiken van de gronden over een breedte van 3 m vanuit de bouwperceelgrenzen voor opslagdoeleinden;
h. het gebruik van het laten van gebruiken van de gronden en bouwwerken voor internetverkoop waar:
    1. (beperkte) afhaal- en afrekeningsmogelijkheid is die niet voldoet aan het gestelde in sub b onder 1;
    2. sprake is van uitstalling van goederen en waar klanten de mogelijkheid hebben goederen ter plaatse te bekijken of uit te proberen;
    3. een afhaalpunt is;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een afhaalpunt;
j. het gebruik van de gronden tot 5 m vanaf de bestemmingsgrens aan de zijde van de Zomerdijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - representatieve zone' voor opslag met een grotere hoogte dan 2 m.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 3.5 sub a en toestaan dat bedrijven kunnen worden toegestaan die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het bedrijf qua aard en invloed op de omgeving gelijk gesteld kan worden met de volgens lid 3.1 toegelaten bedrijven;
b. lid 3.5 sub b en toestaan dat ondergeschikte productiegebonden detailhandel wordt toegestaan, mits:
    1. maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak gebruikt wordt voor productiegebonden detailhandel, verminderd met het oppervlak dat op grond van lid 3.5 sub b onder 1 gebruikt mag worden voor het afhalen en afrekenen ten behoeve van internetverkoop.

3.6.2 Afwegingskader

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het verwijderen en/of aanbrengen van laanbeplanting.

3.7.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Toetsingscriteria

De in lid 3.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur van het plangebied.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. fiets- en voetpaden;

met daaraan ondergeschikt:

c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. dagrecreatieve voorzieningen;
h. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

i. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 15 meter bedragen;
b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti dubbeltel regel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maatvoering

a. Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken: In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als toegestaan.
b. Bestaande afstanden: In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
c. Bestaand bebouwingspercentage: In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd, mag eveneens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat direct aansluitend ook in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd.
b. Bij een omgevingsvergunning kan het bouwen van ondergrondse bouwwerken worden toegestaan op andere locaties dan genoemd onder a, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.3 Bouwen buiten het bouwvlak

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
c. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. een goede woonsituatie;

f. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
g. de verkeersveiligheid;
h. de milieusituatie;
i. de sociale veiligheid.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
b. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

8.2 vrijwaringszone - laagvliegroute

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' zijn mede bestemd voor de bescherming van de laagvliegroutes.

8.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 40,00 m.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 m.

9.2 Toepasbaarheid

Afwijking als bedoeld in 9.1 kan slechts worden toegepast, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. dit niet in strijd is met de algemene aanduidingsregels van dit plan.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in díe zin dat de gebiedsaanduidingen worden verkleind, dan wel geheel worden verwijderd, indien blijkt dat de inrichting(en) ter plaatse is (zijn) beëindigd/ingeperkt met een omgevingsvergunning.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E".

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerrein

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62								
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-							
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
90	37, 38, 39	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2